CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Strategic Plan 1992–1996

NHA / LNH 6135

Strategic Plan 1992-1996

For additional copies, contact Canada Mortgage and Housing Corporation, 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario K1A 0P7, (613) 748-2418, or Fax (613) 748-6095.

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) offers a wide range of housing-related information. For details, contact your local CMHC office.

CMHC subscribes to the sustainable development theme of the federal government. Quantities of our publications are limited to market demand; updates are produced only when required; and recycled or environmentally friendly stock and environmentally safe inks are used wherever possible.

Canada

Strategic Plan 1992-1996

Erratum

The first paragraph on page 5 should read:

Given the maturing of the Canadian population, middle-aged and older workers will constitute an increasing proportion of the labour force. By the year 2000, 50 percent of the labour force will be 35-54 years old, while 10 percent will be 55 years of age or older.

© 1991, Canada Mortgage and Housing Corporation

Printed in Canada

Produced by the Public Affairs Centre, CMHC

92-05440/

Contents

Introduction 1

The Planning Environment 3

Chapter 1

Promoting Good Living Environments 11

Economic Restructuring 11

Environmental Quality 13

Chapter 2

Pursuing Effective Mortgage and Housing Markets 17

Choice and Equal Access 17

Affordable Housing 18

Responsive Housing Markets 20

Industry Development and Innovation 21

International Housing Opportunities 21

Chapter 3

Helping Households in Need 23

Federal-Provincial-Territorial Housing Arrangements 23

Maximize Assistance for the Needy 25

Cost-Effective Programming 27

Integral Role in Canada's Social Safety Net 28

Chapter 4

Meeting the Challenge of Managing in the 1990s 29

Competing in a Service Environment 30

Quality and Productivity During Restraint 30

Employee Relations 31

Environmental Responsibility 32

Introduction

Strategic planning is looking to the future while building on the accomplishments of the past. The 1992-1996 planning period will provide many challenges as Canadians adapt to accommodate the twenty-first century and Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) moves towards 50 years of service.

Adaptation is familiar territory to CMHC. The Corporation's policies and programs have been adjusted frequently to meet new housing problems. CMHC is well-positioned as a major information and research expert working with many partners to ensure good housing and living conditions for Canadians.

The Federal Government's Role in Housing

The federal government's role in housing stretches back to the Dominion Housing Act in 1935 when the work of a Special Committee on Housing concluded that poor housing conditions are costly to society and identified the important linkages between housing and the economy. Today, federal involvement in housing remains important for many of these same reasons.

Housing is a basic necessity and an important contributor to the national economy. Expenditure on new residential construction amounted to $44.8 billion in 1990, about seven percent of the gross domestic product (GDP). A further $4.9 billion was spent on residential repair and maintenance. Housing is a valuable asset for Canadians. Residential real estate accounts for about 35 percent of the total assets of Canadians. One in 10 jobs in the economy depends on residential construction. A stable housing market increases economic opportunities for all Canadians. The availability of affordable housing influences labour mobility and the performance of the national economy.

Across the nation, a need remains to address social concerns. The federal government has an important leadership role to play in ensuring needy groups are treated equitably regardless of where they reside.

Poor housing contributes to poor health, poor education, illiteracy, unemployment and ultimately to a less productive society.

Common Canadian values have supported a level of equivalency in housing services across the country. Federal participation in housing helps ensure that Canadians in all regions of the country receive basic services. A recent Decima survey showed that most Canadians support federal government assistance for housing initiatives.

Federal, provincial and municipal governments all have established roles in housing. Canada Mortgage and Housing Corporation, as the federal government's housing agency, has a national focus. Under the National Housing Act, CMHC helps promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing houses and the improvement of housing and living conditions. Canada Mortgage and Housing Corporation is active in three main areas: market housing, social housing and housing support.

Market housing initiatives use financial instruments like mortgage insurance and mortgage-backed securities, which help Canadians obtain financing for homeownership and rental accommodation. Canada Mortgage and Housing Corporation also assists the co-operative housing program.

Social housing programs involve the provision and repair of housing for those who cannot afford suitable adequate market housing. It includes programs especially geared to a variety of client groups, such as seniors, disabled persons, aboriginal people, victims of family violence, single parents and the working poor. Since 1986, most of these programs have been provided under federal-provincial cost-shared agreements.

Housing support includes activities ranging from research and policy development, market analysis, land development, community improvement and international activities.

Federal Objectives and Principles

Federal involvement in housing has been motivated by several long-term objectives:

- to help ensure that Canadians, regardless of where they live, have equal access to affordable, suitable and adequate housing by facilitating the effective operation of housing markets, including mortgage markets;
- to support an adequate supply of social housing in cases where the market cannot meet housing needs;
- to give Canadians equal access to a minimum level of housing services;
- to promote the orderly and timely development of Canada's urban, rural and remote areas to provide an enhanced quality of life for Canadians through improved living environments; and
- to work effectively with provincial and municipal decision making to assist the attainment of federal objectives in housing and living environments.

In addition to supporting the private market and encouraging the equitable treatment of all Canadians to improve quality of life, a number of other principles have guided CMHC's work. These include respect for diversity, environmental quality, working co-operatively, and effective use of government resources.

CMHC has long recognized the principle of diverse housing needs. Different regions of the country have different housing problems. Rural, northern and urban communities have distinct requirements. At the level of the individual, special populations, such as seniors, the working poor, disabled persons, aboriginal people and single parents have distinct housing needs. CMHC's programs and funding arrangements are designed to respond to these differences.

Another strong CMHC tenet has been to support the quality of life in the context of workable communities and the global environment. The well-being of people is intrinsically linked to the interaction of social, economic and environmental factors. CMHC's housing initiatives are developed in the context of this wider picture.

A further premise influencing CMHC is recognition that providing good housing and quality living environments for all Canadians requires the co-operation of many partners. Builders, lenders, provincial and municipal governments, the real estate industry, public and private non-profit organizations, community and client groups are all critical to housing. CMHC actively contributes to solving problems, but CMHC does not act alone.

An additional important principle guiding CMHC's activity is the effective use of resources. CMHC is committed to making the best use of taxpayer's dollars in order to ensure programs are effective and reach those in need. Programs will continue to be designed and delivered efficiently.

These principles and a broad statement of mission guide CMHC's efforts. In addressing our mission of helping to keep Canadians well-housed and improving living conditions, CMHC's goals over the planning period are to promote good living environments, to pursue effective mortgage and housing markets and to help households in need. An accompanying goal is to meet the challenge of managing in the 1990s while still being one of the best employers in Canada.

The plan is organized along these lines beginning with a scan of the 1992-1996 planning environment.

The Planning Environment

The current planning period is demanding for Canadians and the housing industry. World economic developments, international competitiveness, evolving trade arrangements and rapidly changing technologies continue to bring about structural changes to the Canadian economy. Discussions on the future of the country, including fiscal and jurisdictional arrangements, is accompanying a public examination of factors affecting the nation's ability to compete. The Canadian populations' strong support for protection of the environment and the challenges facing the nation in responding to the needs of Native Canadians and other disadvantaged groups will influence governments' agenda. Constrained budgets will require innovative initiatives to maintain adequate support for Canada's social fabric while ensuring fiscal responsibility.

The following trends will influence CMHC's efforts in achieving national objectives.

Economic Prospects

Economic growth is forecast to resume by 1992 (Figure 1). The resumption in growth will be moderated by high consumer debt levels, low corporate profits and fiscal policy constraints. All provinces will share in the recovery, with growth in Ontario, Alberta and Newfoundland leading the country.

Several international forces will influence Canada's economic performance beyond 1992. Globalization of capital markets, international free trade arrangements through the General Agreement on Tariffs and Trade (GATT), the 1992 free movement of goods, services, capital and people in the European Economic Community and the potential expansion of North American free trade will influence Canada's trading relationships with the rest of the world. Economic restructuring due to environmental issues and technological innovation will also occur.

The Canadian economy will continue to respond to international competition. Thirty percent of Canada's GDP is dependent on trade, making increased competitiveness vital for sustained economic recovery and a higher standard of living.

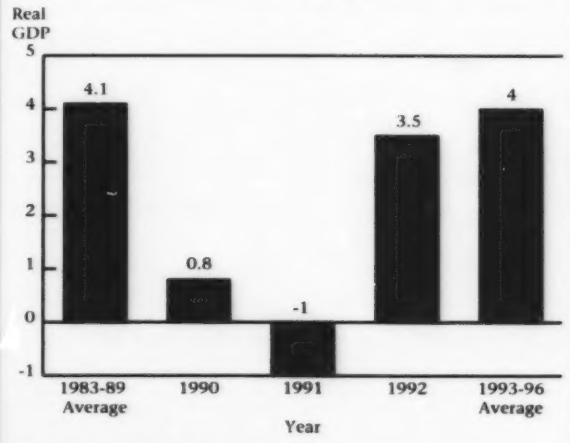
The federal government is responding to these pressures through structural reform to raise Canadian productivity and access to world markets — sales and income tax reform, reform of the unemployment insurance system, regulatory reform, privatization and freer trade arrangements.

Early assessments of the Free Trade Agreement with the U.S. are inconclusive. Increased direct foreign investment and foreign purchases of Canadian stocks and bonds are positive signs. A strong dollar with declining interest rates also suggests that the Canadian economy has the confidence of international markets.

At the same time, structural changes in the economy may reduce wage levels, employee benefits and job security for many as employment opportunities shift from manufacturing and primary sectors to services. In industries negatively impacted, a higher proportion of job losses will be permanent.

Figure 1

An Economic Recovery by 1992
Growth in Real GDP

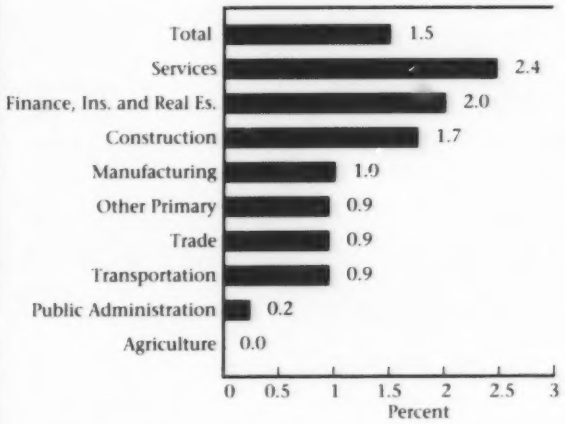


Source: Department of Finance

Employment growth in the 1990s will be dominated by services, such as business and personal services, finance, insurance and real estate industries (Figure 2). These will account for almost two-thirds of the growth in the 1990s. Overall growth in service-related jobs will account for 81 percent of employment growth in the decade.

Figure 2

Employment in the 1990s
(average annual percentage change)



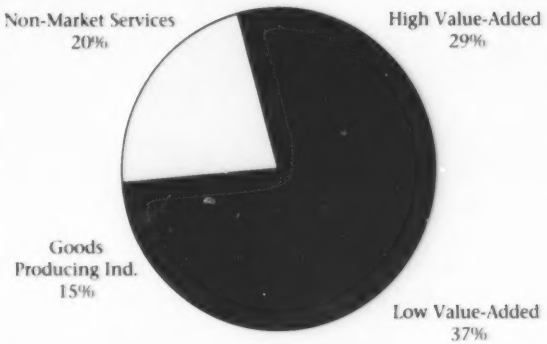
Source: Employment and Immigration Canada, Canadian Occupational Projection System (COPS), 1990

Labour Market Trends

Growth in the service sector is affecting the nature of employment as well as the distribution of incomes (Figure 3). Service jobs have concentrated at opposite ends of the wage scale, with two distinct sectors emerging. High value-added services, such as transportation, communications, finance and business services, are more involved in internationally competitive markets. They demand a high level of skills, provide stable employment with high pay, benefits and job protection.

Figure 3

Contribution of Major Sectors to
Employment Growth, 1988-1995



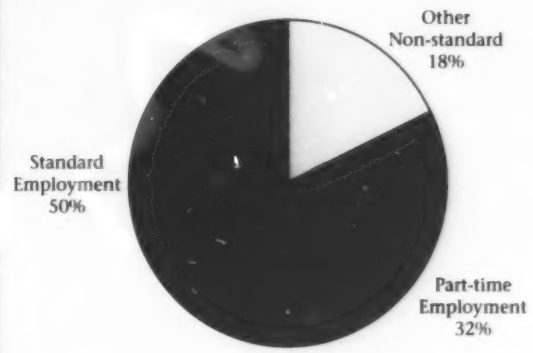
Source: Employment and Immigration Canada, Planning Environment Assessment Document, Feb. 1990

At the other end of the scale, low value-added jobs in retail trade, accommodation and food, and personal services offer part-time, less skilled jobs, often with lower pay, minimal fringe benefits, and less job security.

Since 1975, part-time work accounted for at least 30 percent of net job growth. Today, part-time work and other non-standard employment, including short-term work, self-employment and temporary help agency work, now accounts for 50 percent of employment growth (Figure 4).

Figure 4

Composition of Employment Growth
1980-1988



Source: Economic Council of Canada, Good Jobs, Bad Jobs: Highlights, 1990

Given the maturing of the Canadian population, middle-aged and older workers will constitute an increasing proportion of the labour force. By the year 2000, 11 percent of the labour force will be 35-54 years old, while 49 percent will be 55 years of age or older.

At the same time, fewer young people will enter the work force. By the year 2000, 15-24 year olds will constitute just 17 percent of the labour force, while those aged 25-34 will make up 23 percent. In combination with the way work is changing these statistics could suggest employment, wage and benefit systems may be quite different by the turn of the century.

Income Trends

Economic and labour market changes affect the level and distribution of household income.

Household incomes vary significantly in Canada depending on the size and type of households. In 1989, female lone-parent families with no earners had the lowest incomes averaging $11 776 with 95 percent of these families living in poverty (Figure 5). Following this group were elderly unattached individuals, non-elderly unattached and lone-parent families with one earner. All major family and non-family household types experienced real income gains in the 1980s except married couples with no children. These households lost 1.1 percent in real terms during the decade.

Figure 5

Household Incomes in Canada
1989

Household Type	Income ($)	% Below LICO*	% Change in Real Income During 1980s
Female Lone Parent No earner	11 776	95	16.3
Female Lone Parent One Earner	23 351	42	9.4
Elderly Individuals	16 319	39	15.0
Elderly Family	37 462	6	10.6
Non-elderly Individuals	23 077	28	5.5
Two Parents with Children	55 705	8	7.8
Married Couples No Children	48 141	6	-1.1

**Low Income Cut-Off*

Source: Statistics Canada

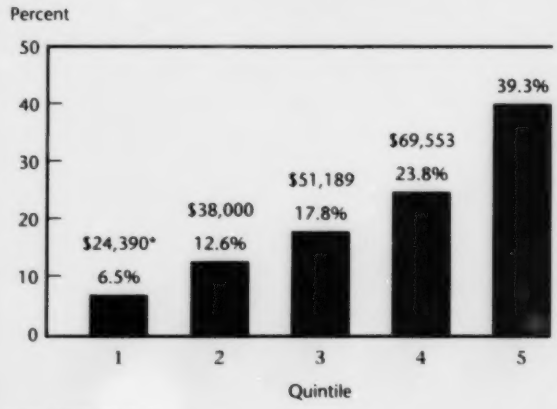
Despite the income gains during the last decade, poverty remains high and included 837 000 children in 1989.

Many aboriginal Canadians live in difficult circumstances. In 1986, the average total income for Natives aged 15 years and over was 30 percent less than for the general population. An estimated 50 percent of Canada's aboriginal people live in poverty.

The distribution of income in Canada remained about the same during the 1980s. By the end of the decade, the 20 percent of families with the lowest incomes had 6.5 percent of total income — the same share as in 1981. The 20 percent with the highest family income increased their share by one percentage point to 39.3 percent of the economic pie (Figure 6). The middle three income groups shared 54.2 percent — a decline of one percent.

Figure 6

Family Income Distribution by Quintile in 1989



* *Upper Limit of Quintile*

Source: Statistics Canada

Throughout the 1980s, the share of transfer payments as a portion of total family income for the lowest 20 percent increased by 15 percent. This offset a decline in wages and salaries of about the same amount for that group.

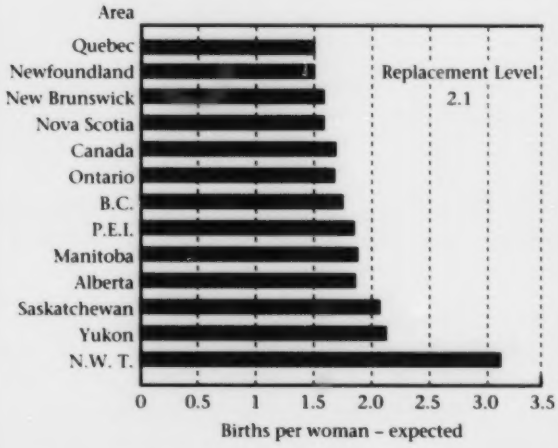
Demographic Trends

Since the late 1950s, Canada's population growth rate has slowed down. Fewer births in the 1960s and 1970s and relatively lower immigration in the 1980s were the main causes. The fertility rate in 1989 was about 1.7 children, down from a high of nearly 4.0 in 1959 and well below the level of 2.1 needed to maintain Canada's population in the future.

Fertility rates in 1989 varied significantly across Canada ranging from a high of 3.18 and 2.10 in the Northwest Territories and Yukon to a low of 1.48 in Quebec. While fertility rates have tended to increase recently, only two areas have rates over the 2.1 replacement level (Figure 7).

Figure 7

Total Fertility Rates by Province



Sources: Statistics Canada, 1988; Newfoundland Statistical Agency

As a result, immigration levels will play a very important role in determining future growth in population, households and housing demand. Over the planning period, annual immigration to Canada is expected to increase from 194 700 in 1989-1990 to 250 000 people by 1995.

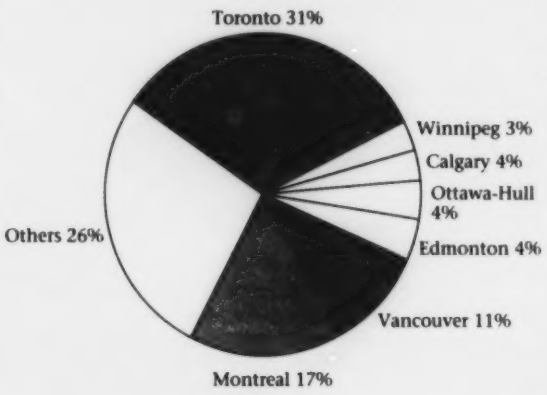
The higher immigration levels will increase Canada's rate of population growth by the year 2011 from an annual average of about 0.85 percent to 1.00 percent and add approximately 20 000 more households every year during the 1990s.

Canada's major urban centres in the 1990s will continue to experience growth. The largest urban centres will continue to account for over 80 percent of population growth. Immigration flows to large urban centres will continue. Toronto, Montreal and Vancouver received 59 percent of Canada's immi-

grants in 1989, yet accounted for only 25 percent of the country's population (Figure 8).

Figure 8

Toronto, Montreal and Vancouver Attract 59 Percent of Immigrants



Source: Employment and Immigration Canada, Immigration Executive Reference File, 1990 (Preliminary Data)

In rural areas, the population is likely to remain relatively constant, accounting for approximately 16 percent of Canada's total. However, it is expected that in some areas, such as rural Saskatchewan, the Atlantic region and other communities experiencing economic change, population will continue to decline. In many cases, younger age groups are leaving in search of job opportunities. An older population remains, with changing housing, health and social services requirements.

The long-term rate of household formation is expected to moderate after 1996 (Figure 9). The decline is attributed to a reduced population in their 20s and 30s during the 1990s, which was caused by fewer births in the late 1960s and 1970s.

Figure 9

New Household Formation
Annual Average

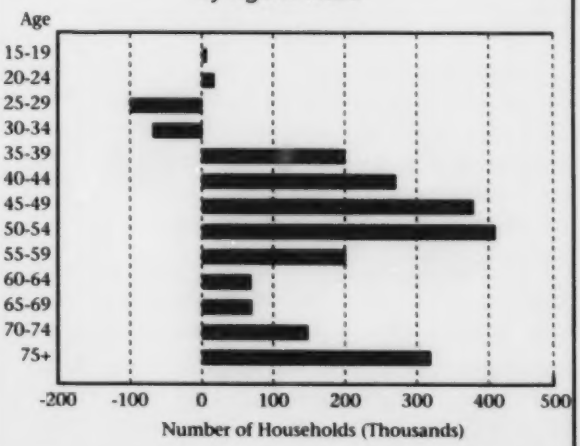
Time Period	New Households
1986-1991	195,000
1991-1996	195,500
1996-2001	183,100
2001-2006	172,500
2006-2011	162,200

Source: CMHC, Preliminary Estimates

As a result, between 1990 and 2000, there will be about 15 percent fewer households in the 25-34 year age groups. Household growth in the 1990s will be led by people in their 40s, 50s and those over 70 (Figure 10). The number of householders over 75 is expected to increase almost 46 percent.

Figure 10

Household Change in the 1990s by Age of Head



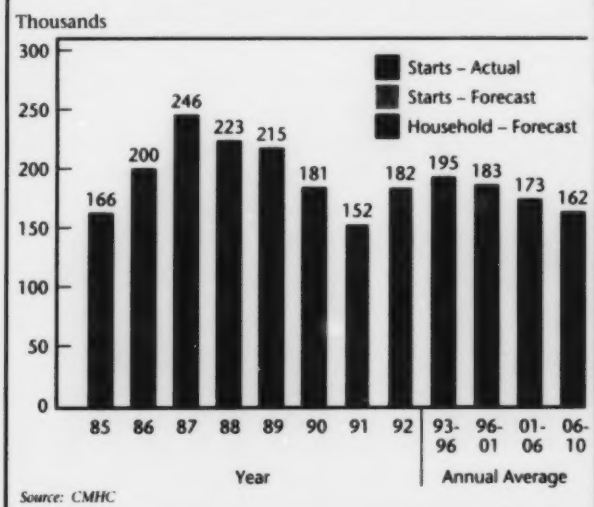
Source: CMHC

Housing Market

The housing market is expected to return to more stable levels following a downturn in 1991. Starts are forecast to reach about 182 000 in 1992, close to the underlying rate of household formation of 195 000 (Figure 11). Household growth during the planning period should remain near the 200 000 level before beginning a moderating trend after 1996.

Figure 11

Housing Starts and Household Growth



Source: CMHC

The mortgage market is currently characterized by an ample supply of funds and keen competition among lenders. This environment will prevail during the planning period resulting in improvements in mortgage products, features, terms and flexibility.

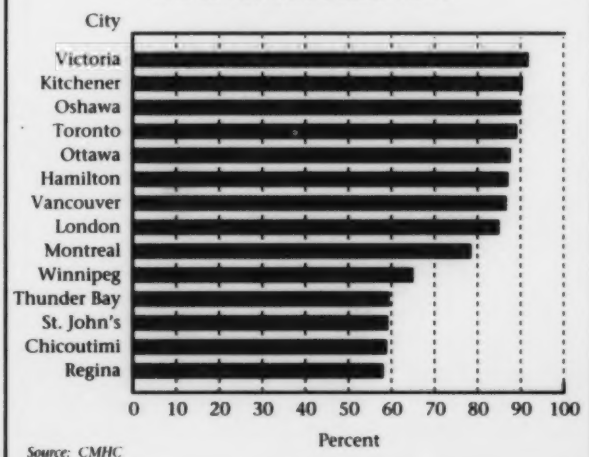
Homeownership affordability in Canada during 1991 is expected to benefit from lower interest rates and stable house prices. In markets that experienced supply constraints during the demand driven boom of the late 1980s, modest declines in house prices will occur in 1991 to further improve affordability. These improvements will help close the gap between what first-time buyers can afford and house prices.

Some improvement is expected in the supply of affordable new housing. Builders are adjusting their marketing away from the high priced move-up market to first-time buyers.

Nevertheless, affordability problems will persist in many urban markets. For example, in the second half of 1990, over 80 percent of renters between 20-44 years could not afford a starter home in eight markets in Canada (Figure 12).

Figure 12

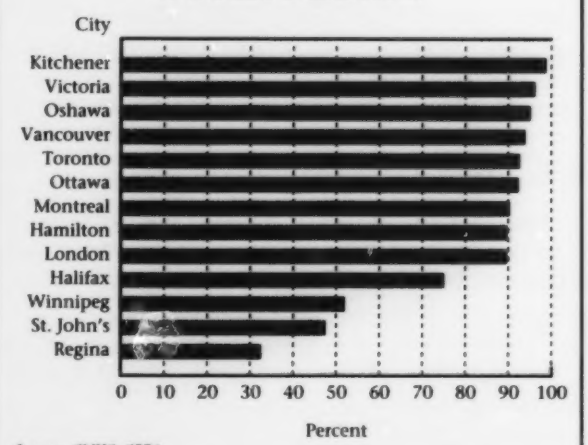
Affordability in 1990
Percent of Renters 20-44
Who Cannot Afford a Starter Home



Source: CMHC

In addition to very few renters being able to afford starter homes, the choice of affordable housing is very limited in many of the same markets. Figure 13 shows that nine markets with over 80 percent of listings for sale through the multiple listing service (MLS) are not affordable to renter households.

Figure 13



In terms of rental opportunities, vacancy rates in Canada have increased to over three percent in 1990. A good supply exists in many markets. In some markets, however, such as the greater Toronto and Vancouver areas rental housing is in short supply. Population in these and surrounding areas represent about 30 percent of Canada's total.

Social Change

Social change is affecting households and lifestyles. Although the Canadian family continues to be the most important social unit, households have undergone marked changes in the last few decades.

Since the early eighties, young people are leaving home later as a result of unemployment, prolonged education and a growing shortage of low-cost private rental accommodation.

The participation rate of women in the paid labour force has steadily grown, now at about 57 percent. For women with children, the rate is 60 percent.

The traditional image of the family — two married parents, father working, wife at home with the children — has changed dramatically, representing 17 percent of families in 1989, a drop from 27 percent in 1980. Two income families with children now represent 50 percent, up from 43 percent in 1980.

Couples are marrying later and waiting longer before having their first child. They are also, on average, having fewer children. Consequently the average family size has declined to 3.18 persons. Forty-two percent of households have only one or two people.

More marriages are ending in separation and divorce. As a result, there has been a steady increase in the proportion of lone-parent families, from 11 percent in 1980 to 13 percent of all families with children in 1989.

The proportion of single-person households has increased to 31 percent. This reflects a number of social trends, including deferral of marriage, the increased tendency for divorced or separated people to remain as separate households, and a steady increase in the number of elderly people remaining in their own homes.

There is also some indication of shifting personal values and priorities as we enter the 1990s. The recession, increasing environmental awareness, the general aging of the population and a new generation of young adults, many who have grown up with two working parents, may be influencing some scaling down in personal taste and consumer patterns. These trends are reflected in consumer polling, which shows an increased interest in giving more priority to family.

Implications

Overall, the above demographic, economic and social trends will have an impact on the housing needs and expectations of Canadians.

The nature of Canadian communities will be influenced by growing global competitiveness, technological change, immigration and environmental problems. The effects of restructuring will require co-operative and imaginative approaches to ensure communities remain viable. Environmental considerations will bring together new economic and social partners.

Although needs will differ somewhat by location, the private housing market supported by reliable financial instruments, including insurance and investment capital, will continue to serve most Canadians well. The growth in household incomes as a result of an aging baby boom generation and the increasing participation of women in the paid labour force has allowed many Canadians to increase their housing consumption.

At the same time, basic housing affordability problems are likely to persist for first-time homebuyers and those affected by restructuring in the labour market. The combination of wage polarization with an increase in less stable, lower-paying jobs and possible higher unemployment will mean that many lower-income earners will find it difficult to obtain affordable, appropriate housing particularly in rapidly expanding markets. There is no question that social programs, including social housing, will continue to fill a very important need, particularly for those Canadians currently living in housing below national standards.

Population changes also have implication for the housing market. Canada has a growing number of elderly. With the continued move away from institutionalization, care of the elderly will require co-ordination of many community services, including specialized housing. More seniors than ever before enjoy good health and sufficient income to independently enjoy retirement, but their housing demands will be different as their individual lifestyles change. Combined with the declining proportion of families with children and the increasing proportion of singles, a growing mismatch between housing supply and need will require innovative approaches to adapt the existing housing stock to meet changing demands.

Other groups will also require support. Integrating refugees and new immigrants will require community services, employment opportunities and assisted housing to limit social tension between immigrants and the established community. The special housing needs of groups who face extra disadvantage, such as disabled persons, the frail elderly, victims of family violence, single parents, Native Canadians and those affected by deinstitutionalization, will also present many challenges and opportunities.

Overall, a middle-aging of the baby boom generation, growing numbers of seniors and immigrants, changing family and household arrangements and regional variations between cities will all combine in the 1990s to make Canada's housing markets more diverse, segmented and specialized. Market driven demand for new types of housing will continue, although the overall level of new household formation is expected to moderate. There will be increased competition among builders and renovators with emphasis on innovation and efficiency in developing products tailored not only to high-income consumers, but also to those at the threshold of homeownership who require more modest, affordable housing. The industry will need assistance in responding to these market trends, particularly in the areas of futures research; developing new financial instruments and building technology; and removing barriers to affordable housing in the regulatory environment.

Promoting Good Living Environments

CMHC is committed to helping ensure that housing and its supporting infrastructure produce good living environments for all Canadians. Housing is a large and critical sector of the economy. It provides jobs, attracts investment and adds to the wealth of the economy. But it is more than bricks and mortar. Whether in rural areas, or in any of Canada's cities, housing is a key element in the quality of our living environments.

CMHC, under the National Housing Act, is entrusted with the improvement of housing and living conditions. This involves working with many partners to support the economic and environmental performance of communities while achieving steady improvement in housing, social equity and quality living environments.

Challenges

In the 1990s, Canada will undergo exceptional economic and social changes as it adapts to new technologies and adjusts to global economic reorganization, including new trade arrangements. All areas of the country are affected. This development and redevelopment of urban and rural areas is linked to the overall performance of the national economy. Along with these changes Canadians are reaching a new level of awareness on environmental issues.

Federal involvement with communities remains essential to the quality of life of Canadians during this period of adjustment. In developing good living environments, Canadians face two main sets of issues. The first set relates to economic restructuring, planning and development issues. The second set, closely linked to the first, concerns support for sustainable development goals. Action will take into account the environmental, economic and social impacts of change.

During the coming planning period, CMHC will be challenged to:

- ***Work with communities to address demographic, economic and environmental restructuring; and***
- ***Promote environmental quality in communities.***

Strategic Directions

Work with communities to address demographic, economic and environmental restructuring

The effects of demographic, economic and environmental restructuring are being felt everywhere — in large cities, small towns, rural and northern communities. Within and between regions, many small urban centres share the same challenges facing rural communities. Every community is different, but regardless of size or location, most communities want to improve the quality of life for their residents.

Many cities dependent on heavy manufacturing and traditional resource activities are steadily declining, while cities, such as Toronto and Vancouver, whose economies are primarily service- and information-based, are rapidly growing. These trends are likely to reinforce regional economic differences.

Cities are the hub of the national economy, and for many they offer prosperity and an enhanced quality of life. For most Canadian cities, the postwar years have been a period of rapid suburban growth and expansion. This trend is continuing as information-based industries locate on the periphery of large cities, drawing their work force from local or far-afield suburbs. Many heavy and manufacturing industries located in downtown cores and waterfront areas have undergone significant decline, while others have closed their doors forever, leaving workers with skills that are no longer required, and tracts of abandoned land. As a result, some neighbourhoods have become home to the unemployed and working poor. Whole neighbourhoods need to be revitalized.

At the same time, inner city gentrification for higher income residents and the expansion of central business districts in some cities have displaced significant numbers of low-income residents. Some larger cities are experiencing an increase in homelessness, and some residents are expressing a growing concern about security and safety.

Just as urban centres are undergoing profound change, **rural communities** are also being affected by economic restructuring. In Atlantic Canada, the declining fishing industry is causing economic hardship in many communities. In the Prairies and Quebec, jobs in the agricultural sector continue to decline. In northern Ontario, mining industries have been declining or disappearing altogether. As the economic base declines, young people leave in search of job opportunities. The provision of education, health and social services for those who stay is threatened, jeopardizing the quality of rural living.

Northern communities, whose residents depend on resource industries or traditional lifestyles, have a unique set of challenges resulting from their climate and sparsely populated remote settlements. Problems associated with housing costs, accessibility, suitability, energy costs and the availability of energy alternatives, are compounded by northern conditions. Many communities are isolated from even the most basic services, such as education and health. As economic development in the North continues, quality of life issues must be confronted.

CMHC has an important role to play in urban, rural and northern communities. Canadians have attempted to ensure their neighbourhoods do not decline. Housing is an important physical, economic and social foundation of communities. The solutions to problems will require efforts of all levels of government working in partnership, each with its own instruments or tools to bring about change.

CMHC will continue to facilitate co-operative solutions through a variety of forums to promote an understanding of the role of housing and the community. In particular, the Corporation will promote planning that considers the character of communities. Integrated neighbourhoods provide a home to people from all income levels as well as those with special needs. This means a variety of housing types, from single-detached homes to townhomes to group homes. When people live close to their work and the services they need, such as shopping, schools, recreation, health and social services, their quality of life is improved. At the same time, environmental issues, such as energy, pollution and the use of agricultural land, are addressed.

Opportunities for addressing housing issues are being created through initiatives underway on regulatory reform, housing quality and public housing.

Continuing to effectively address urban as well as rural and northern problems will require greater co-ordination and co-operation across all federal government departments and agencies. CMHC, as the federal government's housing agency, has an important role to play.

CMHC will help promote an integrated federal approach to urban, rural and northern issues. Through the use of forums, conferences, seminars and the dissemination of research materials the Corporation will emphasize the importance of housing including assisted housing to promote urban and community development goals.

CMHC has worked in partnership with municipalities and the private sector and will continue to do so on a community-by-community basis taking into account fiscal realities. A federal partnership role is important because cities are vital to the national economy and all Canadians have a stake in the quality of life cities produce. CMHC will continue to build on past experiences that have proven that co-operation between business and governments at all levels is an essential component of success.

In 1990, the Corporation completed an extensive evaluation and consultation process for the Rural and Native Housing Programs. During the coming planning period, directions to better integrate rural, remote and northern housing needs will be implemented.

Summary

To assist communities address economic restructuring, planning and development issues, CMHC will:

- work at the local level to help facilitate solutions to urban, rural and northern settlement issues, including research dissemination;
- help promote a co-ordinated federal approach to issues;
- explore public-private partnerships to help promote quality urban environments; and
- look at innovative ways to meet rural needs while better co-ordinating rural and native housing programs.

Promote environmental quality

The promotion of good living environments must address the environmental quality of housing in communities. This includes planned neighbourhoods and environmentally sensitive housing in the context of sustainable development.

Sustainable development recognizes the strong interrelationship among the economy, social development and the earth's ecological systems.

A sustainable community is one that is well-planned, offering a high quality of life to its residents. This means economic and social well-being for individuals while ensuring environmental well-being of the whole community. In practical terms, sustainable communities are those that use resources efficiently to meet the basic requirements of their residents, provide equal opportunities, and do not jeopardize opportunities for future generations.

Cities consume great quantities of resources and produce enormous amounts of waste, jeopardizing the fragile natural environment. Solutions will require changes in the way we plan our communities, build our houses, travel to work, and go about our day-to-day living. Actions to protect the environment today will make future communities secure and healthy places to live and work.

Housing is an important component of the sustainable development equation, having significant impacts both environmentally and economically. It consumes natural resources at the building stage and energy and water in its occupancy. Approximately 20 percent of Canada's energy consumption, one of the highest per capita in the world, is used for heating, cooling and operating housing. In addition, indirect or embodied energy associated with building materials, housing construction, renovation and demolition contributes significantly to residential energy use.

The cost of water treatment, wastewater disposal and the associated infrastructure has become a major issue. Some Canadian communities are still not served by sewage treatment. Related to this issue is the growing problem of toxic lands, resulting in contaminated soils and ground water.

Canada faces a serious landfill crisis because most of our population is concentrated in a small number of urban centres. Housing construction is a major contributor to the problem. In Toronto, a typical new house creates 2500 kg of construction waste. The challenge is to find innovative housing technologies to address these issues.

The Corporation recognizes the great progress made in increasing residential energy efficiency through the development of the R-2000 Program by the federal department of Energy Mines and Resources and the Canadian Home Builders' Association. Further improvements are needed in other housing systems, such as water usage and air quality, to create more sustainable housing.

Indoor air pollution can be a problem since we spend so much time indoors, and because our housing is becoming increasingly well-sealed and built and furnished with synthetic materials. Exposure to indoor air pollutants can lead to health and allergy problems, and in extreme cases, to hypersensitivities.

With internationally recognized research to support its efforts, CMHC will further the development of the healthy house by emphasizing indoor air quality and the effects of contaminants on health.

CMHC has been working with the building industry towards a systems approach to housing so that energy efficient changes to new and existing construction will enhance the durability of the building while ensuring the health of its occupants.

The relationship between energy and resource use, including housing construction materials, residential construction waste, water conservation and waste management are being examined. In particular, the Corporation is continuing to research alternative housing technologies and demonstrate solutions. CMHC is working in partnership with the building industry to find solutions on how to reduce construction waste. This research and technology transfer plays a vital role in supporting the efforts of the building industry to meet the environmental challenges facing us.

CMHC is gaining recognition for research in the role of housing in building healthy communities. Work will continue to define sustainable development, including the development of quality of life indicators that recognize the linkages between the economy, the environment and social equality. Alternate forms of residential development, regulatory reform and such issues as high density housing, downtown redevelopment and urban sprawl will be addressed.

One of CMHC's most important roles is to inform the consuming public about the way housing and residential development affect the environment in terms of resources, energy, land, water and waste. Many of the required changes challenge traditional forms of residential development, lifestyles and values, and are often opposed at the community level slowing down necessary regulatory reform.

New techniques of reaching the broader community are being developed in an effort to make CMHC's research, information and expertise available to everyone.

DID YOU KNOW?

- Low density development is a challenge to urban sustainable development in terms of automobile energy consumption and pollution, urban sprawl/agricultural land, and costly site servicing standards.
- Excessive energy consumption is the major cause of the *greenhouse effect*.
- On a per capita basis, Canadians are the highest energy consumers in the world.
- Residential development patterns and their roads consume over 50 percent and 20 percent respectively of the average city's land area.
- Housing is a major contributor to the municipal landfill crisis.
- Households use approximately 63 percent of all municipal water:
  - Only five percent of household use is for drinking and cooking;
  - 70 percent is for watering lawns and gardens, and flushing toilets.
- Canada is second only to the U.S. in per capita water consumption, and consumes double that of Sweden and the U.K.
- Urban water run-off is contributing to capacity problems at sewage treatment plants.

Research is also addressing the issue of rural housing in the context of maintaining opportunity and choice for a sustainable rural lifestyle.

CMHC is enhancing its partnerships with others to address the special housing problems in remote northern communities. This includes research, demonstration and the dissemination of information to help the building industry meet the unique challenges of the Canadian North.

Housing in northern communities also faces a challenging environment that poses many technical problems. Building materials, design and methods that work well in urban and rural communities in southern areas often fail to meet the lifestyle needs of Northerners or stand up to the harsh climate. Foundations, doors and windows tend to deteriorate faster. Heating and ventilation systems must address the issue of high energy costs. Water supply and sewage treatment present special problems. All these issues demand innovative responses in order to provide quality of life while recognizing sustainable objectives.

CMHC will play a role in the federal government's Green Plan to protect the environment and promote sustainable development. The Corporation will be building on its many initiatives to promote environmentally sensitive development, from its research activities noted above, to representing Canada at international forums.

International co-operation is also a promising avenue for addressing problems, such as poverty, social inequality and environmental deterioration, which all countries share to various degrees.

Internationally the number of urban dwellers is increasing dramatically and expected to represent over three billion people by the year 2000. Such global demographic shifts are having profound effects such as poverty, homelessness and environmental degradation, which are detrimental to the quality of life.

CMHC represents Canada on housing and urban matters at several international organizations — Organization for Economic Cooperation and Development (OECD), the United Nations Economic Commission for Europe, the United Nations Commission on Human Settlements and other international non-government organizations, such as the Habitat International Coalition and the International Union of Housing Finance Institutions. CMHC will continue to use these forums to promote international initiatives to address global issues, emphasizing that the environment, the economy and healthy, safe and equitable communities are intertwined. At the same time, CMHC will gain international expertise for domestic use and benefit of Canadians.

Summary

To promote sustainability, CMHC will:

- continue research into sustainability and its implications for housing technologies;
- continue research, demonstration and technology transfer on alternate housing for northern communities;
- enhance consumer-oriented packaging of housing research and technologies;
- play an active role in the Green Plan; and
- contribute to international efforts in promoting sustainable development.

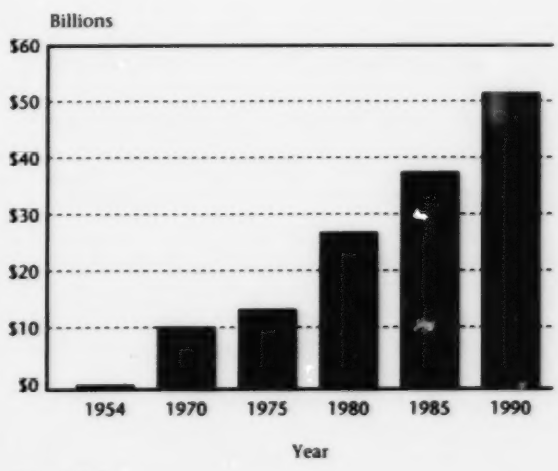
MORTGAGE INSURANCE

Mortgage insurance helps Canadians access homeownership at the smallest feasible down payment and at an interest rate comparable to higher equity conventional mortgages.

CMHC Mortgage Insurance protects lenders in the event of borrower default. It promotes an industry structure that includes both big and small lenders and a variety of regional lenders across the country.

An important operating principle of mortgage insurance is cross-subsidization. Under this principle, fees and premiums from low cost areas and low risk products cross-subsidize higher cost areas and higher risk products. CMHC has the mandate to manage the risk of mortgage insurance within the principle of cross-subsidization. This allows the Corporation to develop a variety of mortgage products, which increase access to housing and promote an innovative, competitive mortgage market.

Mortgage Insurance in Force



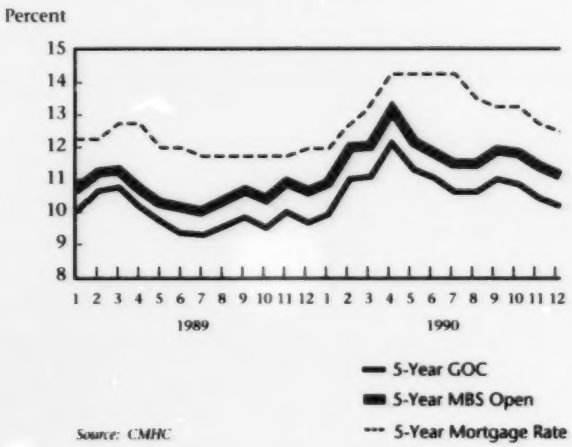
Source: CMHC

MORTGAGE-BACKED SECURITIES

Mortgage-Backed Securities (MBS) assist access to homeownership. The funds raised under this program improve the availability of mortgages to Canadians, while encouraging lower interest rates and longer term mortgage financing. MBS are also increasing the availability of mortgage financing for social housing projects at a lower cost, significantly reducing subsidy costs to the federal government.

Through Mortgage Insurance and Mortgage-Backed Securities, CMHC ensures that funds from the broader capital market flow into housing to meet the housing financing needs of all Canadians.

Mortgage-Backed Securities
Historical Interest Rates



Source: CMHC

Pursuing Effective Mortgage and Housing Markets

CMHC is committed to helping Canadians have equal access to mortgage and housing markets. Under the National Housing Act, the Corporation is authorized to provide mortgage insurance to approved lenders and lend directly to consumers as a lender of last resort. CMHC works with many partners, including financial institutions, home builders and the real estate industry. CMHC's financial instruments are designed to help the private mortgage market function and allow as many Canadians as possible to meet their own housing needs.

Challenges

As CMHC progresses through the 1990s, ensuring Canadians have effective housing and mortgage markets will require imaginative federal leadership in partnership with the community. Five critical challenges emerge for CMHC in the 1990s. These are:

- ***Promoting choice and access to mortgage and housing markets;***
- ***Working to obtain more affordable housing;***
- ***Promoting efficient and responsive housing markets;***
- ***Facilitating industry development through innovation; and***
- ***Exploring ways to help Canada's housing industries benefit from global restructuring and emerging economic and political realignments.***

Strategic Directions

Promoting choice and access to mortgage and housing markets

At the first Canadian Housing Finance Conference held in 1990, experts from around the world learned that Canada's housing finance system is one of the most efficient in the world. For the majority of Canadians, the supply of mortgage funds is abundant and competition between lenders is strong. A number of improvements are still needed to help modest-income Canadians access housing.

In continuing to promote choice and accessibility to mortgage and housing markets, CMHC will be addressing several issues. No one type of mortgage financing is best. Canadians need a variety of choices because household circumstances, savings and income levels vary considerably.

While many renters enjoy renting, others would prefer to own a home, but have difficulty accumulating a down payment or carrying the required level of mortgage payments.

In the case of senior citizens and some other home-owners, problems may be different. Often these households have high equity in a home but low incomes. This makes staying in their own home difficult.

A further problem facing consumers is the complexity of markets. As the number and complexity of mortgage instruments increases, there is a need to ensure that consumers are not only aware of their choices but that they are in a position to make their best choice.

During the planning period, CMHC will examine ways to help the consumer, particularly the first-time buyer, understand his/her options. Working with the industry, the Corporation will explore ways to help potential home buyers address questions of home financing. This will include developing consumer information on sources of mortgage funds, mortgage instruments, including first and second mortgages, amortization options and other features, including terms and options, renewal and prepayment alternatives as well as exploring self-help possibilities.

In partnership with industry, CMHC will work towards developing a number of new financial instruments to make homeownership more affordable, attainable and secure. Ideas on promoting the development of new financial instruments range from equity conversion mortgages for the elderly, shared equity financing, using RRSPs, using index-linked mortgages more broadly, lowering down payment requirements to improving programs that protect consumers from mortgage rate changes.

CMHC will also investigate ways to increase the source of lower cost mortgage funds for co-operative housing, including looking at modifications to the index-linked mortgage initiative to improve its marketability.

Summary

To promote choice and accessibility to mortgage and housing markets, CMHC will:

- help people access homeownership through increased consumer awareness;
- develop new financial instruments to promote access and choice; and
- continue to help increase the sources of mortgage funds.

Working to obtain more affordable housing

It is still difficult to find affordable housing in many parts of the country. Despite recent declines in interest rates and moderating house prices, a shortage of affordable new housing exists in some markets. In certain rental markets, there are low vacancy rates, yet developers are not building because rents do not cover costs. Market and institutional changes need to be investigated.

A number of issues are critical to the development of affordable housing. These are directly related to inefficiencies in the market and the broader institutional framework. Issues include the slow development and approval process in some municipalities; government and building regulations that block the development of more affordable types of housing; lack of serviced land; underfunding of infrastructure; community resistance to affordable housing; competition for sites and investment funds; interest rates and tax regimes related to rental investments.

During the late 1980s, many of these factors resulted in the private sector responding to the move-up market by concentrating on expensive homes rather than more affordable housing in many markets across Canada.

The combination of factors that impede affordability suggest CMHC must work on many fronts. CMHC is approaching the affordability problem from five perspectives. The first approach, proposed modifications to the Mortgage Insurance and Mortgage-Backed Securities programs to allow for a variety of mortgage market improvements, was briefly mentioned in the previous section. The second approach is to seek out and make use of surplus federal lands in areas of high demand where affordable housing can be delivered in the context of planned integrated communities. Other approaches include an active program of addressing regulatory reform, research and demonstration projects and more recently, encouraging an increase in the supply of affordable housing through partnerships.

Efforts to develop surplus federal lands for affordable housing have been intensified. CMHC is providing land development services to create new residential neighbourhoods at Downsview in North York, at Vaughan in York Region and at the George Derby site in Burnaby, British Columbia. In all of these cases, CMHC's objective is to deliver well-planned, integrated communities, with housing for a wide range of income and household-types, including modest market housing and social housing.

CMHC continues to pursue the redevelopment of some of its underutilized real estate holdings. Other opportunities to redevelop land holdings will be explored over the planning period.

Progress has also been made on a program of regulatory innovation to encourage affordable housing. This includes research and education activity as well as joint forums. Joint committees of federal, provincial and municipal governments will continue to seek resolution to affordability problems through regulatory innovation and other means at their disposal. CMHC will continue to promote the Affordability and Choice Today Program, which demonstrates innovative new approaches.

The Corporation is also working to increase partnerships in housing. CMHC recognizes that the concerted efforts of all levels of government, as well as, the private and non-profit sectors are required to increase the supply of affordable housing. Provinces and municipalities are important partners as they regulate the supply of land and set standards for community development, construction, demolition, conversion and maintenance. Many cities are also involved with non-profit societies, while others participate in major urban redevelopment. All of these activities can be used to create and maintain affordable housing. CMHC will continue to work with all levels of government to develop partnerships for balanced, fully integrated communities.

CMHC will work to encourage a number of other specific development partnerships to create affordable and accessible housing for low- to moderate-income households, including those with special needs. Much of this activity will take place at the grass-roots level to encourage people, active in their community, to become involved in creating housing partnerships. CMHC will provide expert advice to facilitate public-private partnerships involving a wide variety of industry participants. The Corporation will help identify opportunities to bring together potential partners to develop housing projects and work with partners to overcome key legal, financial and regulatory problems.

In order to explore the rental situation, CMHC is undertaking research to examine the dynamics of rental housing markets. There is a need to examine why the market is not generating sufficient housing for renters. CMHC will be looking at all the factors that affect rental markets from the role of zoning to the best way of maintaining Canada's housing stock, including application of development, occupancy and maintenance standards. This work includes a study of the changing renter population to the year 2001 and the implications for housing policy. In addition, a comprehensive study of Vancouver, Montreal and three other selected local rental markets has been commissioned. CMHC will pursue the findings of these studies and create forums for consultation on the problems in rental markets.

Other methods will also be examined to increase the supply of affordable housing. Self-help demonstration projects with industry will be explored, as will further technical research on building systems. For individuals who are undertaking construction or renovation of their homes, CMHC will target information to encourage affordable quality construction.

CMHC will continue to improve the industry's knowledge of affordability at a local level, refining its analysis and reporting.

Summary

To promote more affordable housing, CMHC will:

- develop financial instruments to help address access and affordability;
- seek out and make federal lands available;
- promote regulatory and other institutional innovation;
- work in partnership with all sectors: public, private and non-profit; and
- pursue demonstration and research initiatives on affordable housing, including rental markets.

Promoting efficient and responsive housing markets

In promoting greater efficiency and responsiveness in housing markets, governments help by creating an environment that allows the private market to adjust to economic change and shifts in housing demand.

Over the last decade, changing demographic and economic circumstances have resulted in wide fluctuations in employment, immigration, inflation and interest rates. These affect the ability of Canadians to purchase and finance housing and the industry's ability to operate.

In order to help Canadians meet the challenges of changing economic and market conditions, CMHC is working to develop a clearer picture of the future economic and socio-demographic characteristics of Canada's population and their implications for housing and living environments. This will help industry and government plan for the future and minimize instability.

A lack of information on housing markets in Canada is costly to housing producers and consumers. CMHC will continue to transfer housing market knowledge through a number of initiatives, including developing a new survey of lenders to help industry and consumers, and through improved data on builder sales and renovation. An expanded analysis of topical economic and housing market issues will be undertaken.

A significant demographic trend in the future will be the aging population and the increased number of seniors. This will affect future housing requirements and present opportunities for developing new products. Seniors are a diverse group, with great differences in health, income, assets and lifestyle preferences. They are looking for a greater range of housing choices to permit independent living for as long as possible.

In urban areas, the large number of seniors creates an important market for the industry to serve. In many small communities, providing seniors with comparable services and housing is difficult. Some small communities, however, are looking to diversify their economic base by attracting seniors. CMHC will continue working closely with communities to help ensure shelter choices and services for Canada's aging population are in place.

Canadians rely more and more on the existing housing stock to satisfy their shelter demands. Expenditures on renovations are now roughly equal to those on new construction and reflect a growing need to adapt housing to suit changing needs.

The housing stock itself is also aging. By the mid-1990s, over 50 percent of Canadians will be living in housing that is over 25 years old. The percentage of households with dwellings needing major repairs is about 10 percent. This figure has changed little over the past decade. The quality of the aging stock presents problems with the condition of heating and electrical systems, energy efficiency and other environmental concerns, including air quality and moisture problems.

The lack of progress in reducing the nearly one million dwellings needing major repair, partly stems from the need for a better understanding of items that need repair and greater confidence in the renovation industry and its structure, which is made up of many small companies and individuals.

CMHC will take further action to support the effective development of the renovation market in order to protect the health and safety of people residing in deteriorated dwellings and to promote the durability of the stock. To encourage preservation of older housing stock, CMHC will be pursuing a number of ideas. These include providing and making accessible research and information to consumers and looking at training or other programs for renovators and inspectors to enhance consumer confidence. CMHC is also supporting the development of a building renovation code and investigating ways of improving access to renovation financing. A very important initiative will be to ensure that the information CMHC produces on renovation reaches the hands of consumers and is easily understood.

Summary

To promote greater efficiency and responsiveness in housing markets, CMHC will:

- develop a clearer picture of current and future economic and socio-demographic characteristics of Canada's population and implications for housing and living conditions;
- enhance and transfer information on housing markets to industry;
- promote a variety of options for seniors; and
- support an effective renovation market, including information transfer to consumers.

Facilitating industry development through innovation

The Government of Canada plays a key role in helping Canada's construction industry develop new and better housing technologies. This promotes entrepreneurship and improvements in the general competitiveness of the Canadian housing industry and creates advances in the quality and affordability of its products.

Through CMHC and others like the National Housing Research Committee and the Technical Research Committee of the Canadian Home Builders Association, government and industry co-operate to research new construction technologies, develop new products and standards and transfer construction know-how throughout the industry. A number of technology and development issues require solutions.

Northern and remote housing faces an array of technical problems. Building materials, designs and methods that work well in southern urban areas often fail to perform adequately in colder and harsher conditions. CMHC is continuing to work with others on alternative housing design and construction for northern communities.

In the area of affordability, new technology and building systems are needed to make housing less costly.

Aspects of multiple-unit residential construction have become a source of concern in recent years. Cladding failures, poor air quality, concrete deterioration, high energy consumption, and sound separation problems all point to the need for further innovation. CMHC will continue to field test improvements and to disseminate results to industry.

During the 1992-1996 period, CMHC will continue to work with industry in a number of important ways. The Corporation will facilitate improvements in housing technology and building systems by continuing to fund a variety of research projects. CMHC will also seek out new and better ways to communicate with industry in an attempt to identify and resolve technological and building system problems and will work with industry to find better ways to speed up the transfer of new innovations.

Summary

To facilitate industry innovation and development, CMHC will:

- facilitate new housing technologies and building systems; and
- improve information/knowledge transfer.

Exploring ways to help Canada's housing industries benefit from global restructuring and emerging economic and political realignments

CMHC recognizes the benefits of international co-operation in the areas of housing and community development. Canada has much to offer other countries — both developed and developing — in the field of housing technology, research and policies appropriate to their specific needs. At the same time, Canadians will benefit from this international pool of experience and expertise.

CMHC's close working relationship with the housing and urban development industry in Canada provides a unique opportunity. The Corporation will use its international network and credibility to identify economic opportunities for Canada's industry and help industry access new markets.

CMHC has also been instrumental in the development of housing technologies, such as wood-frame construction, energy conservation, highrise construction and housing for the North, in order to meet Canada's particular housing requirements. CMHC will make this knowledge and expertise available for application and adaptation to similar housing problems in Eastern and Central Europe.

Emerging democracies in Eastern Europe will require assistance and support as they move from centrally directed to market economies. In particular, CMHC and Canada's housing industry have a great deal of experience and knowledge to offer in the development of housing, financial, land markets, and supportive institutions. The contribution of this expertise to other nations will not only help emerging economies but will also promote Canadian industry.

Finally, in order for Canada's housing industries to remain healthy and internationally competitive, the industry must have state-of-the-art technologies. Canada's housing industry is competitive but often localized. CMHC can play an important role here. Through its international network and tradition of information sharing, CMHC will facilitate information and technology transfer in order to keep Canada's housing industries up-to-date on housing and urban matters around the world.

Summary

To help Canada's housing industries benefit from opportunities, CMHC will:

- promote Canada's housing industry abroad;
- monitor international developments and assess their implications for Canadian housing and urban development;
- keep Canadians informed of international developments in housing and urban matters;
- contribute to emerging democracies in developing housing markets and related institutions; and
- offer sustainable, transferable Canadian solutions and technologies that can be applied to housing and settlements issues and problems in developing economies.

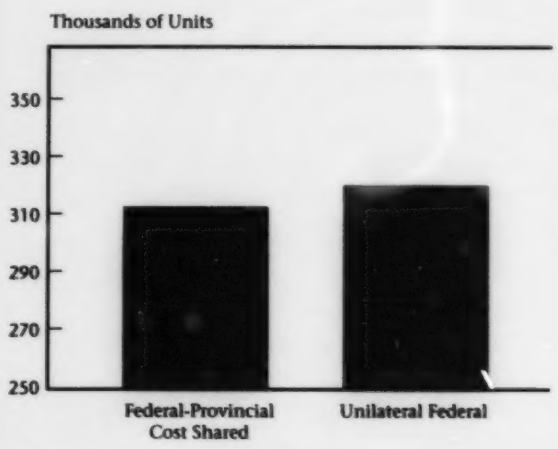
Helping Households in Need

CMHC has a long-standing commitment to help provide social housing to needy Canadians who otherwise could not obtain affordable, suitable or adequate shelter. The Corporation is committed to the principle of equity to ensure equal access to at least a minimum standard of service across the country; to affirmative action for specific groups; and to administrating all programs in a cost-effective manner.

CMHC has gradually helped develop a portfolio of approximately 630 000 units of social housing with the aid and co-operation of provinces, municipalities, non-profits, co-operatives and the private sector (Figure 14). CMHC's 1991/92 budget provides $1.9 billion to assisted social housing. The social housing stock serves disadvantaged people from all walks of life, including seniors, families, single parents, children, the native community, disabled persons and the working poor.

Figure 14

Canada's Social Housing, 1990



Source: CMHC

Challenges

Constitutional processes that allow Canadians to successfully define the future of the country will provide a dynamic background to CMHC's involvement in social housing. CMHC will continue to assess opportunities to ensure federal programs complement those of other jurisdictions to meet the needs of all Canadians.

As we approach the upcoming planning period, some 85 percent of Canadians are well-housed. Of these, about 80 percent are in the private market, with 62 percent owning their own home. A further six percent are receiving assistance. Another 14 percent still require housing assistance. CMHC is challenged in the upcoming planning period to assist these needy households through:

- ***Ensuring effective federal-provincial-territorial housing arrangements;***
- ***Working to maximize housing assistance that is targeted for needy Canadians;***
- ***Promoting cost-effective programming and management; and***
- ***Playing an integral role in Canada's social safety net.***

Strategic Directions

Ensuring effective federal-provincial-territorial housing arrangements

CMHC, as the federal government's housing agency, plays an important role in ensuring that Canadian housing interests are well-articulated. This means working co-operatively with others, particularly through federal-provincial-territorial forums, to build consensus on national social housing objectives extending beyond any particular region or interest.

One of the most important tools of federal policy, "helping households in need," is the 1986 federal-provincial housing agreements. The agreements are an important tool for providing Canadians with equal access to a minimum level of housing services. The 1986 operating agreements sought to separate the functions of parties and precisely define the respective roles of each. The agreements recognize the *mutual responsibilities* of parties to provide assistance to those in need of housing and are built on the express desire to avoid unnecessary duplication and promote cost-effectiveness.

The chart entitled "Major Conditions of Federal-Provincial-Territorial Agreements" indicates that provinces deliver cost-shared programs under specific terms and conditions. These conditions were carefully designed and negotiated to promote equity across the country. An allocation formula ensures fair distribution of funds between provinces.

Cost-sharing arrangements have helped provinces take an active role in social housing development. Currently, 85 percent of provincial expenditures on assisted housing programs is tied to federal cost-shared programs.

Under current agreements, CMHC has also played an important role to ensure that terms of the agreements are adhered to and that housing goals are met. Good progress has been made. An important direction over the upcoming planning period will be to continue to ensure federal accountability while using efficient measures to avoid duplication.

MAJOR CONDITIONS OF
FEDERAL-PROVINCIAL-TERRITORIAL AGREEMENTS

- All federal social housing assistance to be targeted to households in need.
- Minimum 25 percent contribution by province/territory to any social housing program or program element that a province/territory delivers.
- Establishment of a Joint Planning and Monitoring Committee to develop an ongoing three-year plan, by mutually agreed planning areas and client groupings, which identifies the most cost-effective and appropriate social housing strategy.
- Native involvement in the delivery of the Rural and Native Housing Programs.
- Acceptance of explicit native targets for the Rural and Native Housing Program, the Emergency Repair Program, the Urban Native Program and the rural component of the Homeowner-Residential Rehabilitation Assistance Program.
- Continued access to the Non-Profit Program by private non-profits, based on historical levels and on the use of a competitive process.
- Delivery of social housing assistance to families and seniors in proportion to their relative shares of core housing need.
- Adequate federal or joint monitoring, program evaluation and operational audits.
- Collection and timely transmission of all information required to ensure program objectives and accountability are met.
- Development and implementation of a program of public information and publicity that accurately reflects the respective roles and contributions of the two parties.

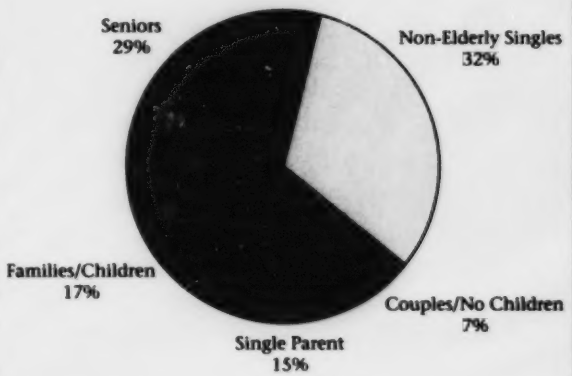
Summary

To ensure effective federal-provincial-territorial housing arrangements, CMHC will:

- use federal-provincial-territorial forums to explore strategic directions in housing;
- continue to promote equity in the allocation of resources across the country, while respecting local differences; and
- continue to ensure federal-provincial agreements are administrated effectively to ensure federal objectives and accountability requirements are met.

Figure 15

Households in Core Housing Need
1988



Source: CMHC

Working to maximize housing assistance for needy Canadians

Although most Canadians are well-housed, about 15 percent of households still require assistance. These core need households include low-income households who cannot afford existing market rents or who live in dwellings that are overcrowded or in poor physical condition. The average income for core need households hovers around $12 000.

The contribution to housing needy Canadians requires concerted effort. One of CMHC's most important directions will be to continue to help provide social housing to the needy. Federal housing assistance is now being targeted strictly to those in core need.

Income programs alone will not eliminate housing problems. The elderly, in particular, illustrate this. Despite federal and provincial income security programs and shelter allowance programs for the elderly in six provinces, 29 percent of the core need population is made up of those over 65 years of age (Figure 15). Income programs are not adequate to meet housing needs in all locations in the country. Furthermore, it can be argued that good social programming has broader goals than strictly income transfer. Although society offers a range of opportunities to most people, some disadvantaged groups increasingly find themselves excluded from full participation in society. This is costly, not only in terms of social program expenditure, but also in human terms. A social policy shift must be towards support which will help the disadvantaged actively integrate with the community at large.

In addition to corporate support for ongoing commitments under existing social housing programs and support for new federal-provincial programs, CMHC will be exploring creative new ways to increase the stock of social housing. New approaches to add to the stock of social housing must build on CMHC's strengths. These include CMHC as a financial institution dealing with mortgage financing, insurance and general investments; as an expert in housing and land markets, including related technical expertise in the building trades; as a major information expert with solid research, communications and demonstration capabilities; and, most important, as a Corporation with a network of local offices in touch with local communities. All of this expertise will be used to help find ways to generate new resources for the needy in the 1990s. Partnerships between governments, the private sector and communities will be explored as one additional way to add to the stock.

Undertaking any refocused community development approach will be gradual with important building blocks being put in place. In the area of assistance to families, CMHC currently houses approximately 500 000 children from low- and moderate-income families. Many of these children are in single-parent households. Although progress has been made when we examine the needs of poor children, we find there are over 300 000 households containing about twice this many children needing better housing. If society's goal is to make it unnecessary for children to line up at food banks, the housing and income needs of poor children must be addressed.

Such groups as disabled persons, the elderly, natives, victims of family violence and homeless people, including street children, will also receive increased CMHC attention.

An example of the kind of leadership CMHC can provide is demonstrated in CMHC's work with senior citizens. Using the Corporation's combined skills in research, demonstration, information sharing and consultation, CMHC has been pulling together local groups to develop housing options for older Canadians.

The move today is away from institutionalizing people towards community living options. CMHC and its network of local offices are in a strong position to serve as a catalyst to encourage appropriate linkages between services and housing in both existing and new housing.

Another area in which good linkages are needed is for victims of family violence. A demonstration initiative to develop safe housing for women who are leaving emergency shelters is underway.

Problems faced by native people continue to be enormous: racial discrimination, poverty, unemployment and some of the worst housing conditions in the nation.

The federal government has an important relationship with the native community and a historical obligation to aboriginal peoples. CMHC also has a long-standing relationship with Canada's *first citizens*.

The federal government, through a number of departments, currently spends about four billion dollars on programs for native peoples. Since 1974, CMHC has helped develop social housing programs for aboriginal people. In addition to on-reserve programs, CMHC provides assistance for native people through programs, such as Rural and Native Housing, Urban Native Non-Profit Housing and Residential Rehabilitation Assistance and Emergency Repairs. CMHC expenditures are estimated at $240 million in 1991/92 for aboriginal people.

CMHC supports directions that give native people greater influence in developing programs to meet their needs. CMHC is committed to contributing its expertise and knowledge in a way that is useful to native people and is committed to ensuring the existing stock will be kept in good condition.

An important area of continued attention in the 1990s will be those research and demonstration projects that offer practical help for needy households. CMHC will work closely with client groups on self-help projects. In conjunction with the International Year of the Family in 1994, CMHC will examine projects benefiting low-income families in particular.

Summary

To maximize housing assistance for those in core need, CMHC will continue to:

- help provide more social housing;
- target assistance to those in core need;
- work in communities with clients and others to generate new resources for the needy and help households move out of core need;
- support affirmative action and other measures to assist and integrate those with special housing needs; and
- provide research and develop community-based demonstration projects.

Promoting cost-effective management of housing stock

The federal government continues to increase the amount committed, in absolute dollars, to helping needy households. Currently, over 92 percent of the total social housing budget supports the existing stock; the balance is used to undertake new commitments.

This housing stock, built up over the past few decades, constitutes a valuable societal asset. It must be protected, renewed and adapted so that it responds to changing needs. The stock also plays a role in shaping the overall community environment. Canada does not want to follow the path of those countries that have neglected their stock only to lose an important asset for the needy and find many communities destabilized.

Recent evaluations of both public housing programs and rural and native programs indicate the importance in working innovatively with the existing stock and the people who need this stock. In some cases, projects should be redesigned or rebuilt. In others, they should be expanded to make better use of land or recapture unused space. In the case of the older stock, CMHC is studying ways to ensure these units are not lost to the portfolio.

Rural Canada presents some special concerns for the existing stock. The portfolio is scattered and located in often difficult remote locations. This makes ongoing repair and maintenance difficult. Materials and skilled trades can also be difficult to find. In these situations, greater community involvement, including self-help projects, may be part of the solution.

Continued assistance to tenant associations in co-operation with provinces will also remain a priority. Tenant participation in the management and evaluation of projects will ensure the ideas of those closest to the project are used to lever maximum benefit.

CMHC will continue to search for innovative ways of financing and operating programs to achieve savings and to do more with the budgets available for social housing. One direction will be to use new rent supplement commitments in existing stock to maximize the number of people served.

CMHC in co-operation with the provinces is implementing measures to achieve portfolio cost savings with no hardship to the client. This includes a proposed clearing house approach to mortgage financing whereby the pooling of social housing loans within a province will result in lower financing costs to the federal and provincial governments. Another initiative will see modernization and improvement costs amortized over their useful life rather than expensed in the first year. This is more in line with private sector practices.

The Corporation will work with provinces on revenues and expenditures to reduce operating costs. CMHC will fund workshops and training for non-profit social housing sponsors and will work co-operatively with provinces and project sponsors to transfer its expertise in these areas.

Summary

CMHC will continue to promote cost-effective programming and management by:

- ensuring effective use of existing stock while maintaining a valuable social asset;
- promoting innovative ways of financing programs to achieve cost savings; and
- working with provinces, territories and non-profit groups on questions of revenue and expenditure to reduce operating costs of existing projects.

Playing an integral role in Canada's social safety net

Earlier discussions in this section refer to social housing programs as part of a broad network of programs enjoyed by Canadians. The social safety net — as it is often referred to — includes a range of government-assisted programs that help Canadians in difficulty.

Canada's social safety net is broad. It includes health, education, income support programs, pensions, tax credits and community programs, such as day-care, job training, consumer services and services for senior citizens. It also includes a growing array of environmental measures, including parks for recreation and pleasure.

It is a system in which Canadians can take pride. It is complex, involving many actors. To the individual, it makes a significant difference. A single parent, who moves into a social housing unit in a community with job-training prospects, a day-care program, opportunities for decent employment and recreation for his/her children, stands a good chance of providing those children with the same opportunities as a better-off neighbour. The children in turn, as adults, will be in a position to positively support the needs of future generations and the economy.

The broader linkages in the social safety net help people achieve independence and help keep our economy and communities healthy.

Full partnership in the social safety net works two ways. Just as social and economic programs help residents of social housing, social housing also helps other agencies, the community and the nation. Good housing helps people contribute to the community at large. Building social housing not only creates employment but provides a resource for the country as a whole. At the community level, common social housing space can be used for many programs, including job and language training and community services, such as child-care.

CMHC's move towards a stronger community development role in partnership with others will require good linkages with many levels of government. National level activity regarding social programming will support local activities and needs.

Finally, in promoting better integration of the overall social safety net, it is important that CMHC, while working with others, effectively disseminate its expertise, technological knowledge, research and information to communities. On-line information that is easily accessible to the community through local offices is an important part of CMHC's contribution.

Summary

To play an integral role in Canada's social safety net, CMHC will:

- play a stronger role at the national, provincial and local levels to help integrate Canada's social safety net to benefit social housing clients; and
- disseminate CMHC social expertise, technological knowledge, research and information at the community level.

Meeting the Challenge of Managing in the 1990s

CMHC is a public enterprise committed to meeting the challenges of managing in the 1990s. Strong corporate values guide its activities. While operating under clear business principles, CMHC continuously strives to be results-oriented, meeting the needs of clients in a cost-effective, service-oriented and accountable manner. This means adapting to meet the changing needs of Canadians through effective, efficient management. At the same time, CMHC must ensure that human resources planning supports both the Corporation's roles and responsibilities and remains sensitive to the needs of its employees.

CMHC's continued success as Canada's federal housing agency is due to its ability to adapt to change. CMHC is building on its base of social programs, insurance and investment programs and management expertise to become a leading information company, facilitator and catalyst for change.

Challenges

CMHC must continue to adapt to a changing social and economic climate. Faced with the effects of economic restructuring, changing federal-provincial arrangements, a changing housing sector, environmental concerns and the overwhelming importance of information technologies and new financial arrangements with government, CMHC is challenged to effectively adapt approaches to serve the Canadian public on housing and urban matters. At the same time, there is a growing public expectation for improved quality service. Canadians want to be involved in the decision-making process of government. CMHC responds to demands for a more accessible and visible public service by engaging the public in regular program consultations. The Corporation is continually working to improve quality of service to Canadians through strategies that enhance CMHC's products and boosts productivity. All of this must be done within financial constraints.

CMHC also faces a changing human resources climate. Family structures are being transformed as dual-career couples and working single parents become the norm rather than the exception. Demographic trends indicate that employers will face a shrinking labour pool in the 1990s.

CMHC'S CORPORATE VALUES

CMHC is a public enterprise organization serving Canadians and helping to continuously improve their housing and living conditions.

CMHC is a fair and respectful organization in dealing with employees. Equity and fairness are the cornerstones of our human resources management philosophy and practices.

CMHC is progressive. We listen to our clients and play a leadership role in satisfying their needs.

CMHC is responsive. We respond quickly and professionally to the requirements of the Minister, the Government and Canadians.

CMHC is responsible. We have a duty to the Government and Parliament to be responsible for the assets entrusted to our care and for carrying out our mandate with creativity, honesty and integrity.

CMHC is visible. The public recognizes the federal contribution to housing and the leadership role played by CMHC as the federal agency that helps with housing needs.

CMHC is results-oriented. We state our objectives clearly, strive hard to achieve them and continually measure our performance in an attempt to find ways of improving it.

CMHC is reliable. We are a good company to do business with and a good partner. Our partners and clients know that we meet our commitments.

CMHC will be challenged to:

- ***Compete effectively in a service environment while maintaining visibility;***
- ***Maximize quality and productivity in a period of restraint;***
- ***Attract and keep committed, motivated, satisfied employees; and***
- ***Evolve as an environmentally responsible Corporation.***

Strategic Directions

Compete effectively in a service environment while maintaining visibility

CMHC provides products and services to many clients with different needs. In recent years, the Corporation has become a facilitator and catalyst for change, through such mechanisms as the Affordability and Choice Today Program and a variety of forums to jointly confront such issues as sustainable urban development, housing financing and seniors housing.

The delivery of the best cost-effective services and products requires the commitment of every employee. CMHC's style of leadership and increased use of information technologies require ongoing training and skills development in order to continually deliver evolving services and products and to adapt to new ideas about leadership and management. The Corporation must be organizationally flexible to respond to these changing roles and functions. At the same time, employees must be involved in deciding how they can best serve their different clients. Employees have a responsibility to take advantage of the opportunities offered through employee empowerment in order to constantly improve services. Opportunities will differ by locality. The objective of always improving quality of service involves information sharing and teamwork at all levels of the Corporation.

Good corporate and local planning is also key to delivering more with less. Human resources planning will be integrated at all levels to ensure that employees have the skills and resources necessary to meet the Corporation's business objectives.

The large role the federal government plays in supporting households in need is not easily understood by a majority of Canadians. Many social housing programs are delivered by provincial and municipal agencies through agreements with CMHC.

CMHC will be expanding its efforts to increase awareness of the many ways the federal government is helping to improve the living conditions of Canadians.

Summary

CMHC will:

- work to ensure that CMHC's emerging role as a catalyst and facilitator for change is responsive to local conditions;
- strengthen good planning processes; and
- enhance visibility initiatives.

Maximize quality and productivity in a period of restraint

CMHC's asset portfolio of some nine billion dollars makes the Corporation one of the largest financial institutions in Canada. Currently, CMHC's financial arrangements with the federal government are being revised. This will give the Corporation more flexibility in matching its program assets to liabilities. New arrangements that allow CMHC to manage interest rate risk will give CMHC the ability to minimize program funding costs.

The Corporation will continue to use all its resources in the most efficient and cost-effective way. Branch and local offices are a critical part of CMHC's organization and provide essential links to local communities. CMHC's network of offices, connected by sophisticated information technology, allows for corporate-wide messaging and on-line techniques of information dissemination. New user friendly, accessible approaches to delivering housing information to the public are being developed. CMHC offices will be on the front line of CMHC's approach to providing quality service — building even stronger relationships between CMHC and

the community, finding new and better ways of doing business — so that the Corporation can better serve the Canadian public on housing and urban matters. New management systems and resourcing plans, including revised performance measures, will be developed to accommodate these roles and directions.

Summary

CMHC will:

- ensure cost-effective management of the Corporation;
- work to enhance quality of service; and
- develop new management systems and resourcing plans to accommodate roles and directions.

Attract and keep committed, motivated, satisfied employees

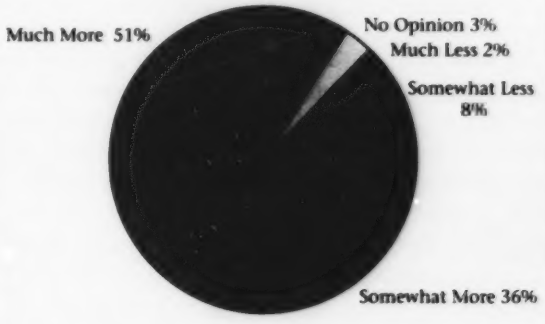
For the individual, economic and social change affects the way in which he/she works and lives. Technology is transforming the nature of work, the way work is organized and the required skills. Work is becoming more and more information-based. This trend is reflected at CMHC.

CMHC's new roles and responsibilities require a new emphasis on communication, consultation and negotiation skills, as well as administration and planning abilities. The Corporation's human resources planning and recruitment strategies must ensure employees have opportunities for training, development and personal growth. At the same time, CMHC will work on strategies to meet employment equity objectives. The Corporation recognizes that employees like to be actively involved in choosing their career goals and training plans.

The pace of the work world has increased as technology has expanded opportunities. At the same time, economic restructuring and scarce resources have resulted in downsizing and reorganization. The challenge to the individual worker is to maintain a healthy balance between the workplace and the home (Figure 16).

Figure 16

Is Family Becoming More Important?

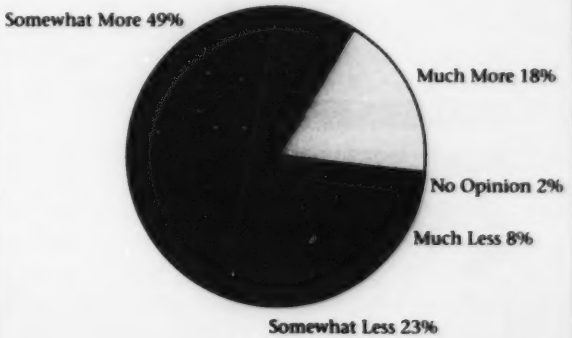


Source: From The Big Picture: What Canadians Think About Almost Everything *by Allan Gregg and Michael Posner, published by Macfarlane Walter & Ross, 1990.*

At the same time, workers are seeking challenge and variety in their jobs, along with opportunities for self-development as a family member and community participant (Figure 17).

Figure 17

How Important Is Your Job?
Is your career or job becoming a more or less important part of your life?



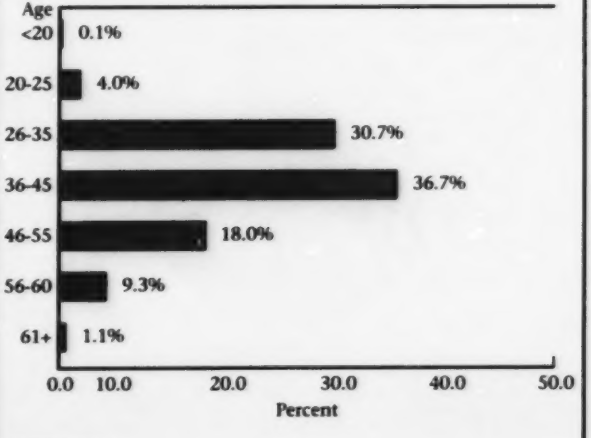
Source: From The Big Picture: What Canadians Think About Almost Everything *by Allan Gregg and Michael Posner, published by Macfarlane Walter & Ross, 1990.*

These trends have been reflected at CMHC in recent years. The Corporation has implemented computer communications technology while reorganizing to adapt to a shift in roles and responsibilities. CMHC will examine additional ways to help employees balance changing family and work roles.

CMHC is experiencing a middle-age bulge. There is a large proportion of employees in the 35 to 44 age range (Figure 18). Relatively few employees are approaching retirement age. This results in career plateauing. The challenge is to keep valuable employees as fewer opportunities for advancement arise. CMHC will experiment with ways to keep employees satisfied and motivated, through greater employee involvement, employment exchanges, lateral moves, team recognition and mobility. CMHC's achievements as an organization, including its emphasis on supporting its people, have been well-recognized. The Financial Post selected it as one of the best companies to work for; the Auditor General chose CMHC as one of the best performing government organizations; and employees themselves responded positively to a Climate Survey. This recognition is due in large part to CMHC's consistent mission over time — to keep Canadians well-housed — and an adherence to guiding corporate values. CMHC will continue in this direction.

Figure 18

CMHC's Regular Employees by Age
July 1990



Source: CMHC

Summary

CMHC will:

- enhance skills identification and training to support shifting roles and responsibilities;
- promote greater versatility and flexibility to facilitate employees' adaptability to change; and
- examine ways to help employees balance work, family and community responsibilities.

Evolve as an environmentally responsible Corporation

In addition to meeting the needs of its employees and clients, CMHC has a societal responsibility. In particular, the Corporation's programs, business and day-to-day operations must be environmentally sensitive. CMHC is an enthusiastic participant in the federal government's Green Plan. Added to its previous environmental initiatives in housing technology research and urban sustainable development, the Corporation is incorporating environmental concerns in its overall operations, policy and program development as well as assessing the environmental implications of statutes governing its operations. CMHC will be co-ordinating its communication efforts around the environment and sustainable urban development with the government-wide Green Plan communications efforts.

Summary

CMHC will:

- promote environmentally sensitive programs, business and day-to-day operations.

SCHL CMHC

Question habitation, comptez sur nous

Plan stratégique 1992–1996

LNH / NHA 6135

Plan stratégique 1992-1996

Pour obtenir des exemplaires additionnels, s'adresser à la
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7
(613) 748-2418 ou télécopieur (613) 748-6095.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) offre un large éventail de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, communiquez avec le bureau SCHL de votre localité.

La SCHL adopte le principe du développement durable mis de l'avant par le gouvernement fédéral. Nos publications sont imprimées en quantité limitée, selon la demande. Les mises à jour paraissent lorsqu'elles sont nécessaires et, dans la mesure du possible, nous utilisons du papier recyclé et de l'encre qui ne nuisent pas à l'environnement.

Canada

Plan stratégique 1992-1996

Erratum

Le premier paragraphe à la page 5 devrait se lire comme suit :

Étant donné le vieillissement de la population canadienne, les travailleurs d'âge moyen et plus âgés constitueront une proportion croissante de la population active. D'ici l'an 2000, 50 p. 100 des membres de la population active seront âgés de 35 à 54 ans et 10 p. 100, de 55 ans ou plus.

© 1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Imprimé au Canada

Réalisation : Centre des relations publiques, SCHL

Table des matières

Introduction 1

Le contexte de planification 3

Chapitre 1

La promotion de milieux de vie de qualité 11

Restructuration sur le plan économique 11

Environnement de qualité 13

Chapitre 2

Marché hypothécaire et marché du logement efficaces 17

Choix et accessibilité 17

Logements abordables 18

Logements adaptés au besoins 20

Expansion de l'industrie et l'innovation 21

Coopération internationale en matière d'habitation 22

Chapitre 3

L'aide au ménages nécessiteux 23

Accords fédéraux-provinciaux-territoriaux sur le logement 23

Maximiser l'aide au logement pour les nécessiteux 25

Gestion efficace du programme 27

Partie intégrante du filet canadien de sécurité sociale 28

Chapitre 4

La gestion, enjeu des années 1990 29

Services concurrentiels et efficaces 30

Qualité et productivité en période de restrictions 30

Relations avec les employés 31

Responsabilités environnementales 32

Introduction

La planification stratégique consiste à préparer l'avenir à partir des réalisations passées. La période de planification 1992-1996 comportera de nombreux défis, alors que les gouvernements s'adaptent, à l'aube du 21e siècle, et que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) se dirige vers ses 50 ans d'existence.

L'adaptation n'est pas une chose étrangère à la SCHL. Les lignes de conduite et les programmes de la Société ont été fréquemment modifiés en réponse aux nouveaux besoins en matière d'habitation. La SCHL a une réputation bien établie d'expert de l'information et de la recherche qui travaille avec de nombreux partenaires afin de garantir aux Canadiens un logement et un milieu de vie de qualité.

Le rôle du gouvernement fédéral en matière de logement

Le rôle du gouvernement fédéral en matière de logement remonte à l'époque de l'adoption de la Loi fédérale du logement en 1935, époque où le Comité spécial sur le logement avait conclu que les mauvaises conditions de logement étaient coûteuses pour la société et établi qu'il existait des liens importants entre le logement et l'économie. Aujourd'hui, la contribution fédérale au logement est toujours aussi importante sensiblement pour les mêmes raisons.

Le logement est une nécessité de base et l'un des principaux facteurs influant sur l'économie nationale. Les dépenses relatives à la construction résidentielle se sont élevées à 44,8 milliards de dollars en 1990, soit environ 7 p. 100 du produit intérieur brut (PIB). On a consacré encore 4,9 milliards de dollars à des travaux de réparation et d'entretien des immeubles résidentiels. L'habitation est un actif précieux pour les Canadiens. Les biens immobiliers représentent environ 35 p. 100 des actifs totaux des Canadiens. Un emploi sur 10 dépend de la construction résidentielle. Un marché du logement stable accroît les possibilités économiques de tous les Canadiens. L'accès à des logements abordables influence la mobilité de la main-d'œuvre et le rendement de l'économie nationale.

D'un bout à l'autre du pays, des problèmes sociaux existent. Le gouvernement fédéral joue un rôle de chef de file en veillant à ce que les personnes dans le besoin soient traitées de façon équitable peu importe leur lieu de résidence. La piètre qualité des logements compte parmi les facteurs qui amènent de mauvaises conditions sanitaires, une faible scolarisation, de l'analphabétisme, du chômage et éventuellement une société moins productive.

Le Canada valorise généralement le principe de l'égalité d'accès à un logement et ce, partout au pays. L'apport fédéral au logement contribue à garantir à tous les Canadiens l'accès à des services de base. Une récente enquête *Decima* indiquait que la plupart des Canadiens étaient d'accord pour que le gouvernement fédéral contribue à des initiatives de logement.

Les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux ont tous un rôle à jouer. La Société canadienne d'hypothèques et de logement, en tant qu'agence fédérale de l'habitation, poursuit un but national. Aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, la SCHL aide à promouvoir la construction de logement neufs, la réparation et la remise à neuf des logements existants et l'amélioration du logement et des conditions de vie. La Société canadienne d'hypothèques et de logement travaille activement dans trois principaux domaines : le logement du marché, le logement social et l'aide au logement.

Les initiatives relatives au logement du marché se servent d'instruments financiers comme l'assurance hypothécaire et les titres hypothécaires qui aident les Canadiens à accéder à la propriété ou à se procurer un logement locatif. La Société canadienne d'hypothèques et de logement prend part également au logement coopératif.

Les programmes de logement social englobent la production et la réparation de logements pour les personnes qui ne parviennent pas à trouver un logement de taille et de qualité convenables à un prix abordable sur le marché. Des programmes sont spécialement destinés aux groupes-clients comme les aînés, les personnes handicapées, les autochtones, les victimes de violence familiale, les familles monoparentales et les petits salariés. Depuis 1986, la plupart de ces programmes résultent d'accords fédéraux-provinciaux prévoyant le partage des frais.

L'aide au logement comprend diverses activités : l'élaboration de propositions et la recherche, l'analyse de marché, la gestion foncière, l'aménagement des collectivités et les activités internationales.

Objectifs et principes du gouvernement fédéral

Les activités du gouvernement fédéral en matière d'habitation reposent sur plusieurs objectifs à long terme :

- garantir aux Canadiens, peu importe l'endroit où ils vivent, l'accès égal à des logements abordables, de taille et de qualité convenable et favoriser le fonctionnement des marchés du logement, notamment les marchés hypothécaires;
- aider à fournir du logement social lorsque le marché privé ne parvient pas à répondre aux besoins;
- donner aux Canadiens l'égalité d'accès à des logements respectant les normes minimales;
- promouvoir l'aménagement méthodique et opportun des centres urbains et des régions rurales et éloignées du Canada afin d'améliorer la qualité de vie des Canadiens en leur offrant un meilleur milieu de vie; et
- travailler efficacement avec les décideurs des provinces et des municipalités pour faciliter l'atteinte des objectifs du gouvernement fédéral relativement au logement et aux milieux de vie.

Outre le soutien du marché privé et la promotion d'un traitement équitable pour tous les Canadiens, de sorte que soit améliorée leur qualité de vie, un certain nombre d'autres principes directeurs guident les activités de la SCHL : le respect des différences, la qualité du milieu de vie, la collaboration et l'utilisation efficace des ressources du gouvernement.

La SCHL reconnaît depuis longtemps le principe de la diversité des besoins en matière d'habitation. Chaque région a ses problèmes et les collectivités rurales, nordiques et urbaines ont des besoins particuliers. En ce qui concerne la population, certains groupes spéciaux comme les aînés, les petits salariés, les personnes handicapées, les autochtones et les familles monoparentales ont des besoins de logement différents. Les programmes et les ententes de financement de la SCHL sont conçus de façon à respecter ces différences.

La SCHL a également pour principe de favoriser un milieu de vie de qualité au sein de collectivités viables et dans un environnement global. Le bien-être des gens est intimement lié à l'interaction des éléments sociaux, économiques et environnementaux, dont tient compte la SCHL dans ses initiatives en matière d'habitation.

Parmi ses principes, la SCHL reconnaît l'importance de la collaboration d'un grand nombre de partenaires pour parvenir à offrir un logement et un milieu de vie de qualité à tous les Canadiens. Les constructeurs, les prêteurs, les gouvernements provinciaux et municipaux, l'industrie immobilière, les organismes sans but lucratif privés ou publics, les collectivités et les groupes-clients ont tous un rôle à jouer à cet égard. La SCHL participe activement à la résolution des problèmes, mais elle n'est pas seule.

L'utilisation efficace des ressources figure également parmi les principes directeurs de la SCHL. En effet, la Société s'est engagée à faire le meilleur usage possible des deniers publics en veillant à ce que les programmes soient efficaces et aident les personnes qui en ont besoin. Les programmes continueront d'être conçus et administrés de façon efficace.

Ces principes et l'énoncé de mission général orientent les efforts de la SCHL. Au regard de sa mission d'aider les Canadiens à bien se loger et à améliorer leurs conditions de vie, la SCHL a pour objectif, pendant la période de planification, de promouvoir des milieux de vie de qualité, de contribuer à l'efficacité des marchés hypothécaires et des marchés de l'habitation et d'aider les ménages nécessiteux à se loger. La SCHL compte également relever le défi de la gestion au cours des années 90, tout en demeurant l'une des sociétés d'élite au Canada.

Le plan repose sur ces lignes directrices et débute par un aperçu du contexte de planification pour 1992-1996.

Le contexte de planification

La période de planification en cours est difficile pour les Canadiens et l'industrie de l'habitation. L'évolution de la situation économique mondiale, la compétitivité internationale, les nouveaux accords commerciaux et la technologie en progression rapide continuent de donner lieu à la modification structurale de l'économie canadienne. Des discussions sur l'avenir du Canada, notamment la réforme des arrangements fiscaux et des compétences, accompagnent un examen public des facteurs ayant une incidence sur la compétitivité du pays. Le fort appui des Canadiens à la protection de l'environnement et les enjeux auxquels fait face le pays, quant à la réponse aux besoins des autochtones et des autres groupes désavantagés, influeront sur l'agenda gouvernemental. Les restrictions budgétaires exigeront que l'on adopte des initiatives novatrices pour le maintien d'un soutien suffisant au tissu social canadien tout en s'acquittant de la responsabilité financière.

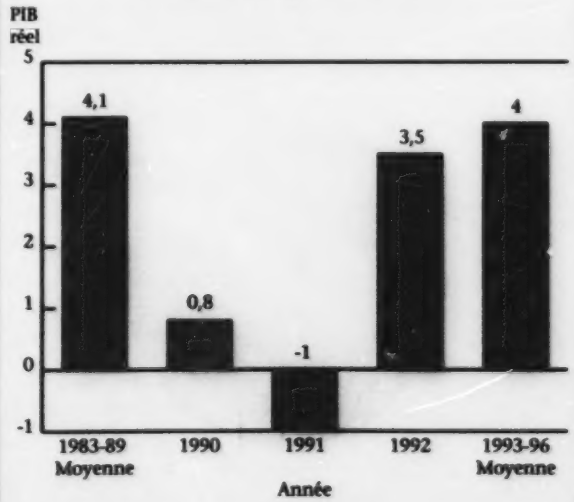
Les tendances suivantes influenceront les efforts de la SCHL dans l'atteinte des objectifs nationaux :

Les perspectives économiques

Une relance de l'économie est prévue en 1992 (voir figure 1). Cette reprise sera modérée par l'endettement élevé des consommateurs, les faibles profits des entreprises et les politiques de restrictions budgétaires. Toutes les provinces enregistreront une reprise, particulièrement l'Ontario, l'Alberta et Terre-Neuve.

Figure 1

Reprise économique d'ici 1992
Croissance d'après le PIB réel



Source : Ministère des Finances

Plusieurs forces internationales influenceront le rendement économique du Canada au-delà de 1992. La mondialisation des marchés financiers, les accords de libre-échange internationaux sous le *GATT*, «General Agreement on Tarriffs and Trade», la libre circulation des biens, des services, des capitaux et des personnes dans la Communauté économique européenne de 1992 et l'éventuel accord de libre-échange nord-américain influenceront les relations commerciales du Canada avec le reste du monde. Les questions environnementales et technologiques façonneront aussi la restructuration économique.

L'économie canadienne doit faire face à la concurrence internationale. Trente pour cent du PIB du Canada repose sur le commerce, ce qui demande une concurrence accrue afin d'assurer la reprise économique et un niveau de vie plus élevé.

Le gouvernement fédéral réagit à ces pressions en procédant à une réforme des structures pour favoriser la productivité du Canada et son accès aux marchés mondiaux — réforme de la taxe sur les ventes et de l'impôt sur le revenu, réforme du système d'assurance-chômage, réforme de la réglementation, privatisation et ententes de libre-échange plus ouvertes.

Les premiers résultats de l'accord de libre-échange avec les États-Unis sont peu concluants. L'augmentation des investissements étrangers directs et les achats d'actions et obligations canadiennes par les étrangers sont des indices positifs. Un dollar fort et des taux d'intérêt à la baisse indiquent également que l'économie canadienne a la confiance des marchés internationaux.

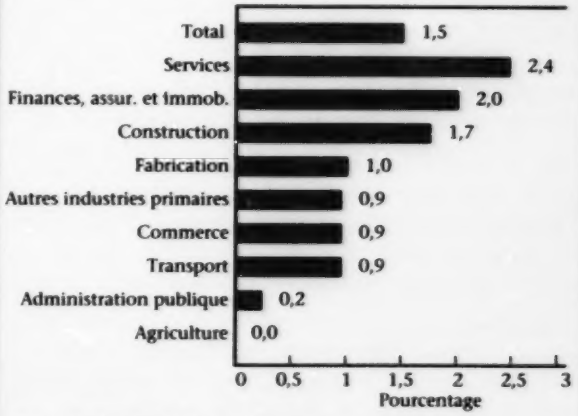
Cependant, les changements structurels de l'économie pourraient entraîner une diminution des salaires, des avantages sociaux et de la sécurité d'emploi pour de nombreuses personnes, alors que les occasions d'emploi passeront des secteurs manufacturier et primaire au secteur des services. Les industries qui en subiront les contrecoups connaîtront plus de pertes d'emplois permanentes.

La croissance de l'emploi dans les années 90 proviendra essentiellement du secteur des services, comme les services commerciaux et personnels, les finances, l'assurance et l'immobilier (voir figure 2). Ces industries représenteront les deux tiers de la

croissance dans les années 90. Dans l'ensemble, la croissance des emplois associés aux secteur des services correspondra à 81 p. 100 de la croissance de l'emploi au cours de la décennie.

Figure 2

L'emploi pendant les années 90
(moyenne annuelle de changement en pourcentage)



Source : Emploi et Immigration Canada, Système de projections des professions au Canada (SPPC), 1990

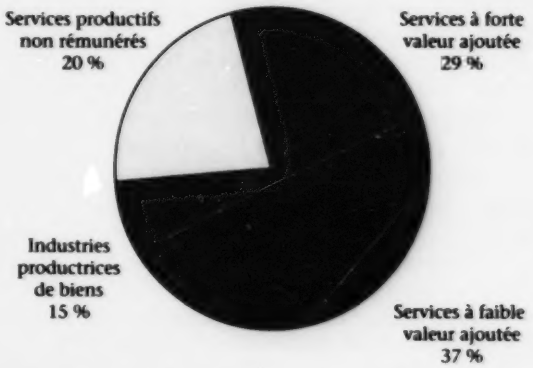
Les tendances du marché du travail

La croissance du secteur des services a une incidence sur la nature des emplois et sur la répartition des revenus (voir figure 3). Les emplois du secteur des services se concentrent aux deux extrémités de l'échelle des salaires, et l'on discerne deux genres de services. D'une part, les services à forte valeur ajoutée comprenant les transports, les communications, les finances et les services commerciaux, pénètrent de plus en plus les marchés soumis à la concurrence internationale. Ils exigent des compétences spécialisées et offrent des emplois stables très bien rémunérés, de bons avantages sociaux et une sécurité d'emploi.

D'autre part, les services à faible valeur ajoutée, comme le commerce au détail, l'hébergement, l'alimentation et les services personnels, offrent des emplois à temps partiel moins spécialisés, qui s'accompagnent souvent de salaires moins élevés, d'avantages sociaux minimaux et d'une moins grande sécurité d'emploi.

Figure 3

Contribution des principaux secteurs à la croissance de l'emploi, 1988-1995

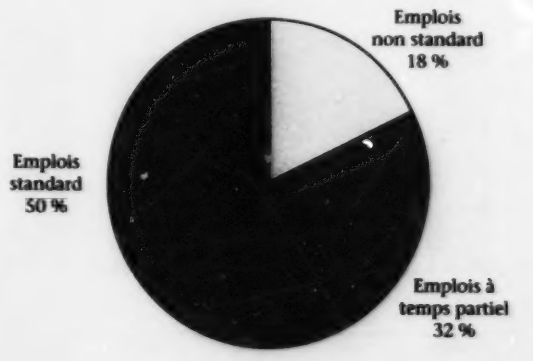

Services productifs non rémunérés 20 %
Services à forte valeur ajoutée 29 %
Industries productrices de biens 15 %
Services à faible valeur ajoutée 37 %

Source : Emploi et Immigration Canada, Document d'analyse de l'environnement, février 1990

Depuis 1975, au moins 30 p. 100 de la croissance nette de l'emploi est attribuable au travail à temps partiel. Aujourd'hui, le travail à temps partiel et les autres emplois non standard, y compris les emplois temporaires, le travail indépendant et les agences d'aide temporaire, sont responsables de 50 p. 100 de la croissance de l'emploi (voir figure 4).

Figure 4

Croissance de l'emploi (composition)
1980-1988



Source : Conseil économique du Canada
Good Jobs Bad Jobs: Highlights, *1990*

Étant donné le vieillissement de la population canadienne, les travailleurs d'âge moyen et plus âgés constitueront une proportion croissante de la population active. D'ici l'an 2000, 11 p. 100 des membres de la population active seront âgés de 35 à 54 ans et 49 p. 100, de 55 ans ou plus.

Parallèlement, moins de jeunes personnes se joindront à la population active. D'ici l'an 2000, les personnes âgées de 15 à 24 ans ne constitueront que 17 p. 100 de la population active, et les gens âgés de 25 à 34 ans, 23 p. 100. Si l'on regarde aussi la façon dont évolue le travail, ces statistiques pourraient révéler une modification très importante des systèmes d'emploi, de traitement et d'avantages sociaux avant le tournant du siècle.

Les tendances en matière de revenu

Les changements que subissent l'économie et le marché du travail transparaissent dans les niveaux et la répartition des revenus des ménages.

Au Canada, les revenus des ménages varient énormément selon la taille et le type du ménage. En 1989, les familles monoparentales ayant une femme à leur tête, sans soutien économique, avaient le revenu moyen le moins élevé, 11 776 $, et 95 p. 100 de ces familles vivaient sous le seuil de la pauvreté (voir figure 5). Ce groupe était suivi des personnes âgées seules, des personnes seules autres que les personnes âgées, puis des familles monoparentales avec un soutien économique. Tous les principaux genres de ménages familiaux et non familiaux ont vu leur revenu augmenter au cours des années 80, à l'exception des couples mariés sans enfant, lesquels ont perdu 1,1 p. 100 de leur revenu réel au cours de la décennie.

Malgré les gains réalisés au cours de la dernière décennie, les cas de pauvreté sont encore fréquents et ont touché 837 000 enfants en 1989.

Figure 5

Revenus des ménages au Canada
1989

Genre de ménages	Revenu ($)	Sous le SFR* (pourcentage)	Changement du revenu réel – années 80 (pourcentage)
Familles monoparentales ayant une femme à leur tête Aucun soutien économique	11 776	95	16,3
Familles monoparentales ayant une femme à leur tête Un soutien économique	23 351	42	9,4
Personnes âgées seules	16 319	39	15,0
Ménage âgé	37 462	6	10,6
Personnes seules autres que personnes âgées	23 077	28	5,5
Deux parents avec enfants	55 705	8	7,8
Couples mariés sans enfants	48 141	6	-1,1

**Seuil de faible revenu*

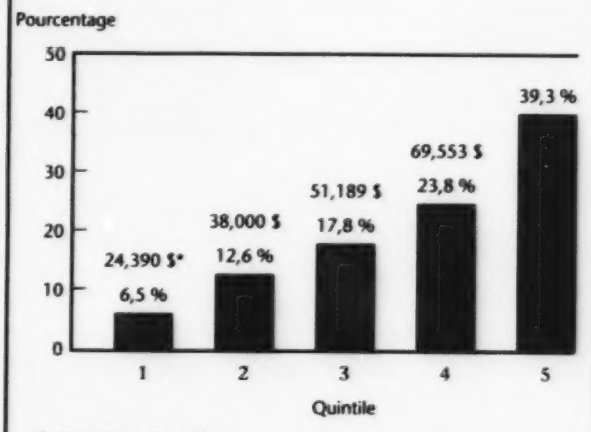
Source : Statistique Canada

Bon nombre de Canadiens autochtones vivent dans des conditions difficiles. En 1986, le revenu moyen global des autochtones âgés de 15 ans et plus était de 30 p. 100 inférieur à celui de la population en général. On estime à plus de 50 p. 100 la proportion des autochtones du Canada qui vivent sous le seuil de la pauvreté.

La répartition du revenu au Canada est restée sensiblement la même au cours des années 80. À la fin de la décennie, la tranche de 20 p. 100 représentant les familles dont le revenu est le moins élevé recevait 6,5 p. 100 du revenu global, soit la même proportion qu'en 1981. La tranche de 20 p. 100 représentant les familles dont le revenu est le plus élevé a vu sa part augmenter d'un point de pourcentage, passant à 39,3 p. 100 (voir figure 6). Les trois tranches intermédiaires se partagent 54,2 p. 100 du revenu global, ce qui représente une baisse d'un pour cent.

Figure 6

Répartition du revenu familial par quintile en 1989

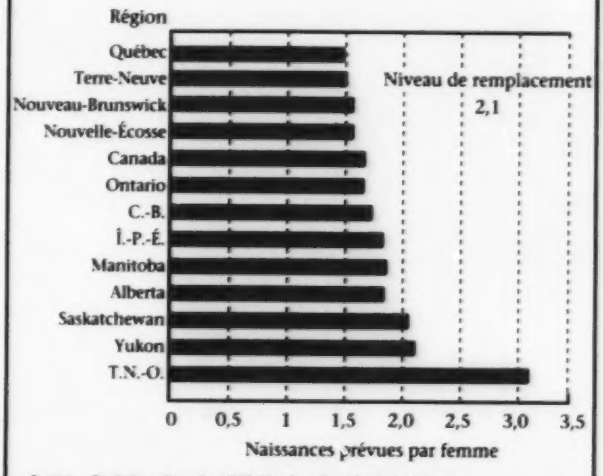


** limite supérieure de quintile*

Source : Statistique Canada

Figure 7

Indice synthétique de fécondité par province



Sources : Statistique Canada, 1988; Newfoundland Statistical Agency

Pendant les années 80, la part des paiements de transfert comme partie du revenu familial total pour la tranche de 20 p. 100 des revenus les moins élevés s'est accrue de 15 p. 100, ce qui compense la baisse des salaires d'un montant correspondant pour ce groupe.

Les tendances démographiques

Depuis la fin des années 50, la croissance de la population canadienne a ralenti. Les naissances moins nombreuses dans les années 60 et 70, et la diminution relative de l'immigration dans les années 80 en sont les principales causes. Le taux de fertilité en 1989 était d'environ 1,7 enfant, ce qui représente une chute par rapport au sommet de 4 enfants atteint en 1959, et un large écart par rapport aux 2,1 enfants requis pour maintenir la population canadienne dans l'avenir.

En 1989, les taux de fécondité ont varié énormément d'une région à l'autre du Canada, entre 3,18 et 2,10 dans les Territoires du Nord-Ouest et du Yukon, et 1,48 au Québec. Bien que ces taux soient orientés à la hausse depuis quelque temps, seulement deux régions ont un taux supérieur au taux de remplacement de 2,1 (voir figure 7).

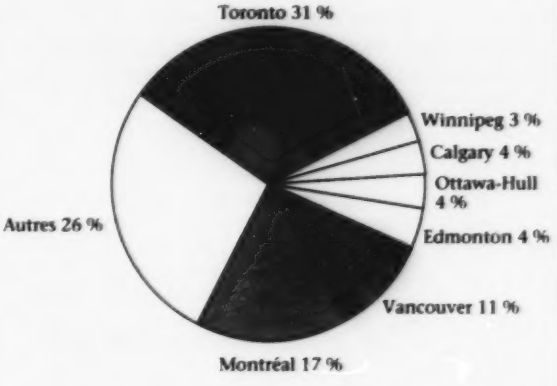
Par conséquent, l'immigration jouera un rôle important dans la détermination des tendances futures relativement à la croissance de la population, des ménages et de la demande de logements. Au cours de la période de planification, le nombre d'immigrants arrivant au Canada, chaque année, devrait passer de 194 700 en 1989-1990 à 250 000 d'ici 1995.

L'accroissement du nombre d'immigrants entraînera une hausse du taux de croissance annuel moyen de la population canadienne, qui passera de 0,85 p. 100 à 1 p. 100 en 2011, ce qui correspondra à 20 000 ménages de plus par an au cours des années 90.

Au Canada, les principaux centres urbains poursuivront leur croissance au cours des années 90. Les plus grands centres urbains continueront de connaître une croissance démographique correspondant à 80 p. 100 du total, et l'afflux des immigrants se poursuivra dans les grands centres. Toronto, Montréal et Vancouver ont accueilli environ 59 p. 100 des immigrants au Canada en 1989, mais ces villes ne comptent que 25 p. 100 de la population du pays (voir figure 8).

Figure 8

Toronto, Montréal et Vancouver attirent environ 59 p. 100 des immigrants



Source : Emploi et Immigration Canada, Dossier de référence d'immigration, 1990 (données préliminaires)

Dans les régions rurales, il est vraisemblable que la population demeure relativement constante, à 16 p. 100 de la population canadienne totale. Cependant, on s'attend à ce que certaines régions, notamment les régions rurales de la Saskatchewan, la région de l'Atlantique et d'autres collectivités qui connaissent des changements économiques, la population continue de diminuer. Dans de nombreux cas, les plus jeunes quittent ces régions pour trouver de l'emploi. Les plus vieux y demeurent, mais leurs besoins en matière de logement, de soins de santé et de services sociaux changent.

La moyenne de formation des ménages à long terme devrait diminuer après 1996 (voir figure 9). Ce déclin est attribuable à la diminution, dans les années 90, de la population âgée entre 20 et 30 ans, causée par une baisse des natalités à la fin des années 60 et dans les années 70.

Figure 9

Formation de nouveaux ménages
Moyenne annuelle

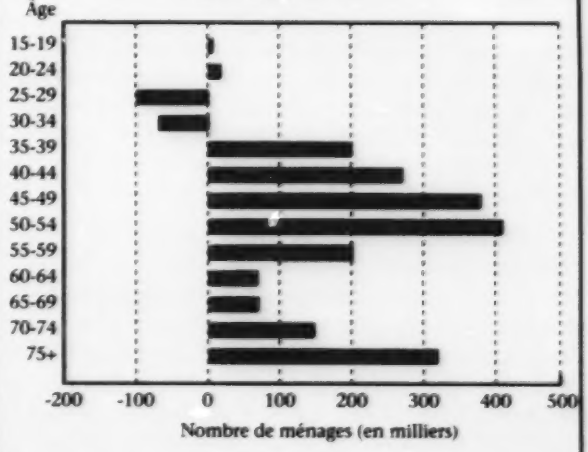
Période	Nombre de nouveaux ménages
1986-1991	195 000
1991-1996	195 500
1996-2001	183 100
2001-2006	172 500
2006-2011	162 200

Source : SCHL, estimations préliminaires

Par conséquent, entre 1990 et l'an 2000, il y aura environ 15 p. 100 moins de ménages chez les membres de la population âgés de 25 à 34 ans. Dans les années 90, la croissance des ménages sera attribuable aux personnes dans la quarantaine et la cinquantaine et aux personnes âgées de plus de 70 ans (voir figure 10). Le nombre de ménages dont les membres sont âgés de plus de 75 ans devrait augmenter de 46 p. 100 environ.

Figure 10

Changement des ménages pendant les années 90 par âge du chef



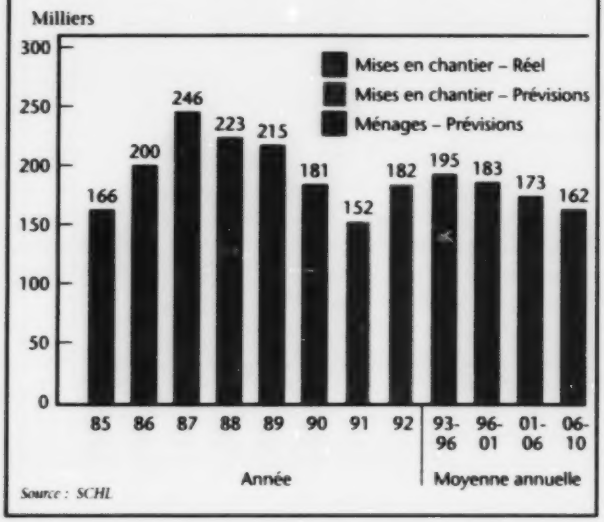
Source : SCHL

Le marché de l'habitation

Le marché de l'habitation devrait se stabiliser après une baisse modérée en 1991. En 1992, les mises en chantier devraient atteindre 182 000 logements, se rapprochant ainsi de la moyenne annuelle de formation des ménages, qui s'élève à 195 000 (voir figure 11). La croissance des ménages pendant la période de planification devrait se maintenir à 200 000 environ, et commencer à ralentir après 1996.

Figure 11

Mises en chantier et croissance des ménages



Source : SCHL

Une réserve suffisante de fonds et une concurrence serrée entre les prêteurs caractérisent présentement le marché hypothécaire. Cette situation prévaudra pendant la période de planification, donnant lieu à des prêts hypothécaires plus souples, avec de meilleures caractéristiques et modalités.

En 1991, l'abordabilité des logements de propriétaires-occupants au Canada sera améliorée par des taux d'intérêt moins élevés et une stabilité des prix des maisons. Dans les marchés où l'offre était limitée pendant la période de forte demande à la fin des années 80, les prix des maisons connaîtront une baisse modérée en 1991, ce qui rendra les logements encore plus abordables. Ces améliorations permettront de combler l'écart entre la capacité de payer des accédants à la propriété et le prix des maisons.

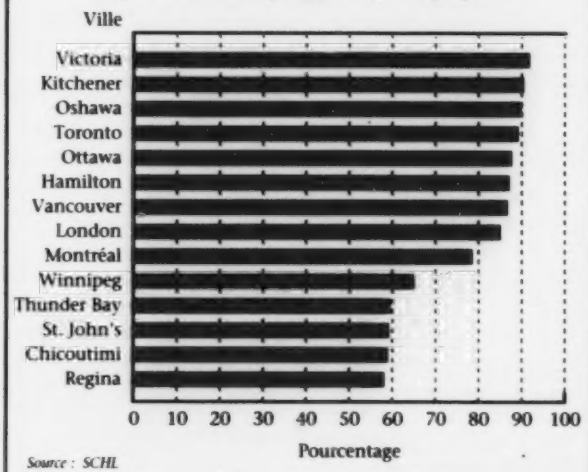
L'offre de logements neufs abordables devrait s'améliorer quelque peu. Les constructeurs orientent leur stratégie de commercialisation du côté des accédants à la propriété plutôt que vers les acheteurs d'habitations haut de gamme d'un cran supérieur.

Les problèmes d'abordabilité persisteront cependant dans un grand nombre de centres urbains. Par exemple, au cours du dernier semestre de 1990, plus de 80 p. 100 des locataires âgés de 20 à 44 ans n'avaient pas les moyens d'acheter une maison pour accédant à la propriété, et cette situation s'est observée dans huit marchés au Canada (voir figure 12).

Figure 12

L'abordabilité en 1990

Pourcentage des locataires de 20 à 44 ans qui ne peuvent acquérir une maison pour accédant à la propriété



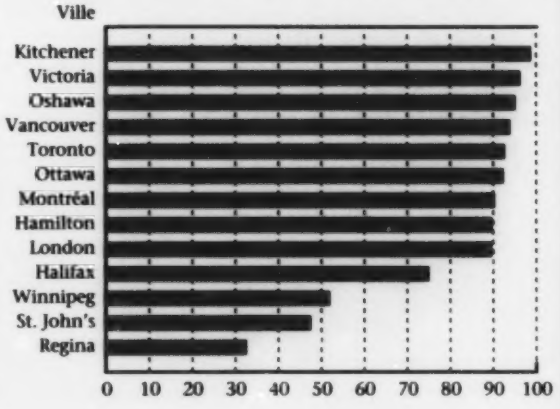
Source : SCHL

En plus du nombre peu élevé de locataires qui ont les moyens d'acheter une première maison, le choix de maisons abordables est très limité dans un grand nombre de ces marchés. La figure 13 indique neuf marchés où plus de 80 p. 100 des inscriptions auprès du Service interagences *(MLS)* sont des maisons dont le prix est trop élevé pour les moyens des ménages locataires.

Figure 13

L'abordabilité en 1990

Logements existants inscrits au SIA/MLS qui sont inabordables pour les locataires de 20 à 44 ans en pourcentage



Sources : SCHL, l'ACI

En ce qui concerne les possibilités de location, les taux d'inoccupation au Canada sont passés à plus de 3 p. 100 en 1990. Dans de nombreux marchés, l'offre est suffisante, mais dans certains autres comme ceux des agglomérations de Toronto et de Vancouver, l'offre de logements locatifs ne suffit pas à la demande. Ces régions et leurs environs englobent à peu près 30 p. 100 de la population totale du Canada.

Les changements sociaux

Les changements sociaux ont une incidence sur les ménages et les styles de vie. Bien que la famille canadienne continue d'être la principale unité sociale, les ménages ont subi des changements marqués au cours des dernières décennies.

Depuis le début des années 80, les jeunes personnes quittent le foyer à un âge plus avancé en raison du chômage, des études prolongées et de la pénurie croissante de logements locatifs à faible coût sur le marché privé.

Le taux de participation des femmes à la population active rémunérée a connu une croissance soutenue et s'établit maintenant à environ 57 p. 100, et à 60 p. 100 pour les femmes ayant des enfants.

La famille traditionnelle — le couple marié avec enfants dont l'homme travaille et la femme reste à la maison avec les enfants — a changé radicalement; il représentait 17 p. 100 des ménages en 1989, soit une diminution importante par rapport aux 27 p. 100 de 1980. La famille où les deux conjoints travaillent représente maintenant 50 p. 100, une hausse par rapport aux 43 p. 100 de 1980.

Les couples se marient plus tard et attendent plus longtemps avant d'avoir leur premier enfant. Dans l'ensemble, ils ont également moins d'enfants. Par conséquent, la taille moyenne des ménages tend à diminuer et se situe maintenant à 3,18 personnes. Quarante-deux pour cent des ménages sont composés d'une ou de deux personnes seulement.

Un plus grand nombre de mariages se terminent par une séparation ou un divorce. Par conséquent, la proportion de familles monoparentales s'accroît régulièrement; elle représente 13 p. 100 de toutes les familles avec des enfants en 1989, soit une hausse par rapport aux 11 p. 100 de 1980.

La proportion des ménages composés d'une seule personne est passée à 31 p. 100. Cette hausse reflète un certain nombre de tendances sociales, notamment le report du mariage, la tendance accrue des personnes séparées ou divorcées à rester seule et l'augmentation continue du nombre de personnes âgées qui demeurent dans leur propre maison.

Certains indices portent à croire que les principes personnels et les priorités changent, à l'amorce des années 90. La récession, la réceptivité accrue aux problèmes environnementaux, le vieillissement général de la population et l'avènement d'une nouvelle génération de jeunes adultes, dont bon nombre ont grandi entre deux parents travailleurs, influencent peut-être une certaine réduction, en termes de goûts personnels et de profils de consommation. Ces tendances se reflètent dans les résultats des sondages auprès des consommateurs, lesquels se montrent de plus en plus intéressés à laisser la priorité à la famille.

Conséquences

Dans l'ensemble, ces tendances démographiques, économiques et sociales auront une incidence sur les besoins et les attentes en matière d'habitation.

La nature des collectivités canadiennes sera influencée par l'accroissement de la concurrence en général, les changements technologiques, l'immigration et les problèmes environnementaux. Les effets de la restructuration exigeront de la collaboration et de la créativité, de sorte que les collectivités demeurent viables. Les facteurs environnementaux auront pour effet la création de nouveaux partenariats sociaux-économiques.

Bien que les besoins varient quelque peu selon l'endroit, le marché privé de l'habitation, appuyé d'instruments financiers fiables, notamment l'assurance et les immobilisations, continuera de bien desservir les Canadiens. En matière d'habitation, l'augmentation du revenu des ménages, qui découle du vieillissement de la génération du *baby-boom* et du fait qu'un nombre croissant de femmes se joignent à la population active rémunérée, a permis à de nombreux Canadiens d'accroître leur consommation.

En parallèle, les problèmes d'abordabilité du logement risquent de persister pour les accédants à la propriété et pour ceux qui sont touchés par la restructuration du marché du travail. L'effet combiné de la polarisation des traitements, de l'augmentation de la proportion de postes moins stables et aux salaires moins élevés et de la hausse possible du taux de chômage sera de rendre plus difficile pour de nombreux petits salariés l'obtention d'un logement abordable et convenable, particulièrement dans les marchés qui se développent rapidement. Il ne fait aucun doute que les programmes sociaux, dont le logement social, continueront de combler un besoin très important, particulièrement pour les Canadiens qui vivent dans des logements qui, à l'heure actuelle, ne répondent pas aux normes nationales.

Les changements dans la population ont aussi des incidences sur le marché de l'habitation. Le Canada compte un nombre croissant d'aînés. La tendance constante à la désinstitutionnalisation aura pour effet d'exiger, pour les soins des aînés, la coordination de nombreux services communautaires, et notamment le logement spécialisé. Plus d'aînés que jamais jouissent d'une bonne santé et de revenus suffisants pour vivre leur retraite de façon autonome, mais leurs besoins en logement seront différents, car leur style de vie particulier change. En raison de l'effet combiné de ces facteurs et de la diminution de la proportion des familles avec des enfants et la hausse de la proportion des personnes seules, la disparité de plus en plus marquée entre l'offre et les besoins en matière d'habitation exigera l'adoption de méthodes novatrices pour adapter le parc de logements existants aux besoins en évolution.

D'autres groupes auront aussi besoin d'aide. L'intégration des réfugiés et des nouveaux immigrants exigera des services communautaires, des occasions d'emploi et des logements aidés, de sorte que soit restreinte la tension sociale entre les immigrants et la collectivité établie. La satisfaction des besoins de logement spéciaux des groupes qui sont encore plus désavantagés, comme les personnes handicapées, les aînés fragiles, les victimes de violence familiale, les parents seuls, les autochtones et les personnes touchées par la désinstitutionnalisation, comportera aussi de nombreuses embûches, cependant assorties de bien des possibilités.

Dans l'ensemble, les membres de la génération du baby-boom qui sont maintenant d'âge moyen, le nombre croissant d'aînés et d'immigrants, l'évolution de la famille et des ménages, ainsi que les différences entre villes de diverses régions vont concourir dans les années 90 à rendre les marchés de logement du Canada plus diversifiés, segmentés et spécialisés. La demande pour de nouveaux types de logements se poursuivra, même si dans l'ensemble la formation des ménages devrait être modérée. La concurrence entre les constructeurs et les rénovateurs sera de plus en plus forte et mettra l'accent sur la conception de produits novateurs et efficients qui sont adaptés non seulement aux besoins des consommateurs à revenu élevé, mais également aux besoins des accédants à la propriété qui requièrent des logements plus modestes et plus abordables. L'industrie aura besoin d'aide pour répondre à ces tendances du marché, particulièrement dans les domaines de la recherche, de l'élaboration de nouveaux instruments financiers et de nouvelles techniques de construction, et pour éliminer les obstacles crées par la réglementation et qui entravent l'abordabilité du logement.

La promotion de milieux de vie de qualité

Par son travail, la SCHL contribue à garantir que le logement et l'infrastructure qui le soutient produisent des milieux de vie de qualité pour tous les Canadiens. Le logement est un secteur vaste et critique de l'économie. Il crée des emplois, attire des investissements et ajoute à la richesse de l'économie. Il ne s'agit pas toutefois que de briques et de mortier. Que ce soit dans les régions rurales ou dans n'importe quelle des villes canadiennes, le logement est l'un des éléments-clés de la qualité de nos milieux de vie.

Aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, la SCHL voit à l'amélioration du logement et des conditions de vie. Pour ce faire, elle travaille conjointement avec de nombreux partenaires à l'appui du rendement économique et environnemental des collectivités, tout en améliorant progressivement le logement, l'équité sociale et la qualité des milieux de vie.

Enjeux

Au cours des années 90, le Canada subira des changements économiques et sociaux exceptionnels car il devra s'adapter à de nouvelles technologies et à la réorganisation économique mondiale qui comportera, notamment, de nouvelles ententes commerciales. Toutes les régions du pays sont touchées. L'aménagement ou le réaménagement des agglomérations urbaines et des régions rurales est lié au rendement global de l'économie du pays. En plus de ces changements, les Canadiens sont de plus en plus sensibilisés aux questions environnementales.

La contribution fédérale dans les collectivités demeure essentielle au maintien de la qualité de vie des Canadiens pendant cette période d'adaptation. Pour ce qui est de l'aménagement de milieux de vie de qualité, les Canadiens font face à deux principaux groupes de préoccupations : le premier porte sur la restructuration, la planification et le développement économiques et le deuxième, étroitement lié au premier, sur le soutien des objectifs de développement durable. Les mesures tiendront compte des répercussions environnementales, économiques et sociales des changements.

Au cours de la prochaine période de planification, la SCHL sera appelée à relever les défis suivants :

- ***travailler avec les collectivités en vue d'aborder la question de restructuration sur les plans démographique, économique et environnemental; et***
- ***promouvoir un environnement de qualité dans les collectivités.***

Orientations stratégiques

Travailler avec les collectivités en vue d'aborder la question de restructuration sur les plans démographique, économique et environnemental

Les effets de la restructuration au Canada sont ressentis partout : dans les villes, grandes et petites, et dans les collectivités rurales et du Nord. À l'intérieur des régions et entre celles-ci, beaucoup de petites agglomérations urbaines font face aux mêmes défis que les collectivités rurales. Toutes les collectivités sont différentes, mais peu importe leur taille ou leur emplacement, elles désirent toutes améliorer la qualité de vie de leur résidents.

De nombreuses villes qui dépendent de la fabrication lourde et des activités traditionnelles relatives à des ressources sont en perte de vitesse, tandis que des villes comme Toronto et Vancouver, dont l'économie dépend principalement des services et de l'informatique, croissent rapidement. Ces tendances risquent fort d'accroître les disparités régionales au point de vue économique.

Les villes sont le pivot de l'économie nationale, et elles offrent la prospérité et une meilleure qualité de vie à beaucoup de gens. Au cours de l'après-guerre, la plupart des villes canadiennes ont connu une croissance rapide. Cette tendance se poursuit toujours : les industries fondées sur l'informatique s'établissent dans la périphérie des grandes villes et attirent leurs effectifs de la banlieue locale ou éloignée. De nombreuses industries de fabrication lourde et manufacturière situées au cœur des centres-villes ou près des quais ont dépéri considérablement, tandis que d'autres ont fermé leurs portes à jamais, laissant des travailleurs avec des compétences qui ne sont plus requises et des terrains abandonnés. Par conséquent, certains quartiers sont devenus le lieu de résidence de chômeurs et de petits salariés. Il faut redonner de la vitalité à des quartiers entiers.

En même temps, l'embourgeoisement des quartiers centraux visant à attirer des résidents à revenus plus élevés et l'agrandissement du quartier central des affaires dans certaines villes ont entraîné le déplacement d'un nombre important des personnes à faible revenu qui habitaient ces quartiers. Dans certaines

grandes villes, le nombre de sans-abri augmente et les résidents expriment leur inquiétude croissante quant à leur sécurité.

Tout comme les agglomérations urbaines subissent des changements profonds, **les collectivités rurales** sont elles aussi touchées par la restructuration économique. Dans les provinces de l'Atlantique, la diminution de la pêche a fait en sorte que de nombreuses collectivités subissent de dures épreuves. Dans la région des Prairies et au Québec, le nombre d'emplois dans le secteur agricole continue de baisser. Dans le nord de l'Ontario, les industries minières ont réduit leur production ou ont complètement disparu. Au fur et à mesure que la base économique s'amenuise, les jeunes gens quittent leur collectivité à la recherche de possibilités d'emploi. La prestation de services scolaires, de services de santé et de services sociaux à ceux qui restent est menacée, ce qui risque de compromettre la qualité de vie dans les collectivités rurales.

Les collectivités du Nord, dont les résidents dépendent d'industries du secteur primaire ou ont un mode de vie traditionnel, doivent faire face à un ensemble bien particulier de défis en raison du climat et des établissements éloignés et peu peuplés. Les problèmes liés aux coûts de l'habitation, à l'accessibilité et à la taille des logements, ainsi qu'aux coûts des services publics et à la possibilité de bénéficier d'autres options énergétiques, sont aggravés par les conditions qui prévalent dans le Nord. De nombreuses collectivités n'ont pas accès aux services les plus fondamentaux comme l'enseignement et les services de santé. Au fur et à mesure que le développement économique dans le Nord se poursuit, il faut aborder les questions liées à la qualité de vie.

La SCHL a un rôle important à jouer dans les collectivités urbaines, rurales et du Nord. Les Canadiens ont toujours cherché à assurer la préservation de leur quartier. Le logement constitue un important pilier matériel, économique et social des collectivités. Tous les paliers gouvernementaux devront déployer des efforts et travailler ensemble, chacun à l'aide de ses propres outils, en vue de trouver des solutions à ces problèmes et d'amener des changements.

La SCHL continuera de faciliter la résolution de problèmes au moyen de la coopération, en tenant divers forums visant à mieux faire comprendre le rôle du logement et de la collectivité. Plus particulièrement, la Société se chargera de promouvoir une planification qui tienne compte du caractère des collectivités. Les quartiers intégrés procurent des logements pour tous les niveaux de revenu, y compris les personnes ayant des besoins spéciaux. On y trouve une variété de logements, des maisons individuelles aux foyers de groupe, en passant par les maisons en rangée. Lorsque les gens habitent près de leur travail et des services courants comme les centres commerciaux, les écoles, les centres récréatifs, les services de santé et les services sociaux, leur qualité de vie s'en trouve améliorée. Du coup, on règle les problèmes environnementaux comme la consommation d'énergie, la pollution et l'utilisation des terres agricoles.

Les initiatives actuelles visant la réforme de la réglementation, la qualité du logement et le logement public fournissent des occasions de se pencher sur la question de l'habitation.

Tous les ministères et les organismes fédéraux devront davantage coordonner leurs efforts et collaborer, afin de pouvoir continuer à résoudre efficacement les problèmes des agglomérations urbaines et des collectivités rurales et du Nord. La SCHL, en tant qu'agence fédérale de l'habitation, a un rôle important à jouer.

La SCHL aidera à promouvoir une approche fédérale intégrée visant la résolution des problèmes des agglomérations urbaines, des régions rurales et du Nord. En tenant des forums, des conférences, des séminaires et en diffusant les résultats de recherches, la Société soulignera l'importance du logement, et notamment du logement aidé, dans le contexte des objectifs généraux en matière d'aménagement urbain et de développement communautaire.

La SCHL a travaillé conjointement avec les municipalités et le secteur privé, et continuera de le faire pour les collectivités particulières, compte tenu de la situation financière de chacune. Cette collaboration au palier fédéral est essentielle car les municipalités forment un élément fondamental de l'économie canadienne, et tous les Canadiens s'intéressent à la qualité de vie dans leur municipalité. La SCHL veut poursuivre son travail, forte de ses expériences passées qui ont démontré que la collaboration entre les entreprises et tous les paliers de gouvernement est essentielle à la réussite.

En 1990, la Société a achevé un processus de consultation et d'évaluation de grande envergure visant les programmes de logement pour les ruraux et les autochtones. Au cours de la prochaine période de planification, on suivra des orientations qui permettront de mieux intégrer les besoins de logement dans les régions rurales, les collectivités éloignées et le Nord.

Résumé

Pour aider les collectivités à aborder les questions relatives à la restructuration, à la planification et au développement économique, la SCHL :

- travaillera au niveau local en vue de faciliter la résolution des problèmes des agglomérations urbaines, des régions rurales et du Nord, notamment, en diffusant les résultats de recherches;
- aidera à promouvoir une approche fédérale coordonnée à la résolution des problèmes;
- examinera la possibilité de créer des partenariats entre les secteurs public et privé afin d'aider à promouvoir des milieux urbains de qualité; et
- étudiera des façons novatrices de répondre aux besoins des ruraux tout en améliorant la coordination des programmes de logement pour les ruraux et les autochtones.

Promouvoir un environnement de qualité

La promotion de milieux de vie de qualité doit passer par la qualité de l'environnement dans les collectivités. Cela comporte la production de quartiers planifiés et de logements respectant l'environnement, dans le contexte du développement durable. Le développement durable reconnaît le lien étroit entre l'économie, le développement social et les systèmes écologiques de la terre.

Une collectivité viable est une collectivité bien planifiée qui offre à ses résidents une qualité de vie élevée; c'est-à-dire qu'elle assure le bien-être économique et social de ses résidents, tout en veillant au bien-être environnemental de l'ensemble de la collectivité. En termes pratiques, les collectivités viables sont celles qui utilisent efficacement les ressources pour répondre aux besoins fondamentaux de leurs résidents, qui offrent des chances égales et qui ne font pas obstacle aux générations futures.

Les villes consomment de grandes quantités de ressources et produisent des quantités énormes de déchets, mettant en danger l'environnement naturel fragile. Pour résoudre le problème, nous devrons modifier la façon de planifier nos collectivités, de construire nos maisons, de nous rendre à notre lieu de travail et d'accomplir nos tâches quotidiennes. Les mesures prises pour la protection de l'environnement feront de nos collectivités de l'avenir des endroits où il fera bon vivre en sécurité et en santé.

Le logement est également une importante composante de l'équation du développement durable, puisqu'il influe aussi bien sur l'environnement que sur l'économie. Il consomme des ressources naturelles au stade de la construction, et de l'énergie et de l'eau au stade de l'occupation. Environ 20 p. 100 de l'énergie consommée par les Canadiens, ce qui représente l'un des niveaux de consommation par habitant les plus élevés au monde, sert au chauffage, au refroidissement et au fonctionnement des logements. À ce pourcentage vient s'ajouter l'énergie indirecte, ou énergie de production associée à la fabrication des matériaux et à la construction, la rénovation et la démolition de logements. Cette énergie contribue considérablement à la consommation énergétique dans les habitations.

Les coûts liés à l'épuration des eaux, à l'élimination des eaux usées et à l'infrastructure connexe sont devenus un grand problème. Au Canada, certaines collectivités ne bénéficient pas d'un système d'épuration des eaux usées. Les produits toxiques laissés sur des terrains et menant à la contamination des sols et de l'eau souterraine constituent un problème connexe qui revêt de plus en plus d'importance.

Le Canada connaît un problème urgent de manque de décharges car la majorité de notre population est concentrée dans un petit nombre d'agglomérations urbaines. La construction résidentielle contribue dans une large mesure à ce problème; la construction d'une maison type à Toronto produit 2 500 kg de déchets de construction. Le défi consiste à trouver des techniques de construction novatrices qui permettront de résoudre ces problèmes.

La Société reconnaît les énormes progrès réalisés en matière d'économie d'énergie dans les habitations, tel que le Programme R-2000 mis sur pied par le ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources et l'Association canadienne des constructeurs d'habitation. D'autres systèmes nécessitent des améliorations comme l'utilisation de l'eau et la qualité de l'air afin de créer encore plus de maisons viables.

La pollution de l'air intérieur peut aussi constituer un problème : nous passons beaucoup de temps à l'intérieur et nos logements, de mieux en mieux isolés, sont de plus en plus construits et meublés avec des matériaux synthétiques. Les polluants de l'air intérieur peuvent causer des problèmes de santé ou des allergies et, dans des cas extrêmes, provoquer l'hypersensibilité.

Ses recherches étant reconnues et appuyées dans le monde entier, la SCHL poursuivra ses efforts visant la production d'une maison saine en mettant l'accent sur la qualité de l'air intérieur et les effets des produits contaminants sur la santé.

La SCHL collabore avec l'industrie de la construction pour trouver de nouvelles conceptions de systèmes de sorte que les changements en matière d'économie d'énergie apportés aux logements neufs et existants améliorent la durabilité des immeubles sans nuire à la santé des occupants.

Les liens entre l'énergie et l'utilisation des ressources, notamment les matériaux et les déchets de construction résidentielle, la conservation de l'eau et la gestion des déchets, font l'objet d'études. Plus particulièrement, la Société poursuit son exploration des solutions et des techniques de construction de rechange. La SCHL travaille conjointement avec l'industrie de la construction en vue de trouver des solutions visant la réduction des déchets de construction. Ces recherches et le transfert de technologie revêtent une importance capitale en aidant l'industrie de la construction à relever les défis d'ordre environnemental auxquels nous faisons face.

La SCHL est de plus en plus reconnue pour ses recherches sur le rôle du logement dans l'aménagement de collectivités saines. On poursuivra les travaux visant à définir le développement durable, notamment, l'élaboration d'indicateurs de qualité de vie qui tiennent compte des liens entre l'économie, l'environnement et la justice sociale. On traitera de solutions de rechange en matière d'aménagement résidentiel, de la réforme de la réglementation et de questions comme le logement à forte densité, le réaménagement des centres-villes et l'expansion tentaculaire.

L'un des rôles les plus importants de la SCHL consiste à renseigner les consommateurs sur la façon dont le logement et l'aménagement résidentiel influent sur l'environnement, en termes de ressources, d'énergie, de terrains, d'eau et de déchets. Bon nombre des changements requis vont à l'encontre des types traditionnels d'aménagement résidentiel, de modes de vie et de principes et, souvent, les collectivités s'y opposent, ce qui ralentit la réforme nécessaire de la réglementation.

SAVEZ-VOUS QUE...

- les aménagements à faible densité font obstacle au développement durable des régions urbaines, en raison de la consommation d'énergie et de la pollution causée par les automobiles, du développement tentaculaire qui utilise les terres agricoles et des normes exigeant une viabilisation coûteuse des terrains;
- la consommation excessive d'énergie est la principale cause de l'*effet de serre;*
- les Canadiens sont, individuellement, les plus grands consommateurs d'énergie au monde;
- les types actuels d'aménagement résidentiel et leurs routes occupent plus de 50 p. 100 et 20 p. 100, respectivement, du total de la superficie d'une ville moyenne;
- le logement contribue dans une large mesure aux problèmes d'enfouissement des déchets des municipalités;
- les ménages utilisent 63 p. 100 de toute l'eau consommée;
  - l'eau que les ménages boivent ou utilisent pour la cuisson ne représente que 5 p. 100 de l'eau qu'ils consomment;
  - l'arrosage du gazon et les toilettes représentent 70 p. 100 de l'eau consommée;
- le Canada est le deuxième plus grand consommateur d'eau au monde, dépassé seulement par les États-Unis, et en consomme deux fois plus que la Suède et le Royaume-Uni;
- les eaux usées des régions urbaines contribuent aux problèmes de capacité des usines de traitement.

On élabore en ce moment de nouvelles méthodes qui permettront d'atteindre un plus grand public, en vue de rendre les résultats des recherches de la SCHL et ses renseignements, tant généraux que spécialisés, accessibles à tous.

Certains travaux de recherche abordent également la question du logement dans les régions rurales, dans le contexte du maintien des possibilités et des choix qui s'offrent à ceux qui désirent un mode de vie viable dans un milieu rural.

La SCHL déploie davantage d'efforts en travaillant conjointement avec d'autres organismes en vue de résoudre les problèmes particuliers de logement des collectivités éloignées dans le Nord. Pour ce faire, elle recourt à la recherche et à la démonstration, et diffuse de l'information qui aidera l'industrie de la construction à relever les défis particuliers du Nord canadien.

Les conditions environnementales qui prévalent dans les collectivités du Nord posent de nombreux problèmes d'ordre technique en ce qui a trait au logement. Il arrive souvent que des matériaux de construction, des conceptions et des méthodes qui fonctionnent bien dans les collectivités urbaines et rurales des régions du sud ne puissent pas répondre aux besoins des gens du Nord, ne correspondent pas à leur mode de vie ou ne résistent pas au climat rigoureux. Les fondations, les portes et les fenêtres ont tendance à se détériorer plus rapidement. Il faut prendre en considération les coûts élevés de l'énergie dans le choix des systèmes de chauffage et de ventilation. L'alimentation en eau et le traitement des eaux usées posent également des problèmes particuliers. Il faut trouver des solutions novatrices à tous ces problèmes afin d'assurer une qualité de vie convenable, tout en tenant compte des objectifs visant le développement durable.

La SCHL jouera un certain rôle dans la Plan vert du gouvernement fédéral relativement à la protection de l'environnement et à la promotion du développement durable. Pour promouvoir des aménagements qui respectent l'environnement, la Société s'appuiera sur ses nombreuses initiatives, qu'il s'agisse de ses activités de recherche susmentionnées, ou de la représentation du Canada à des tribunes internationales.

La coopération internationale constitue une autre façon prometteuse d'aborder, notamment, les problèmes de pauvreté, d'iniquité sociale et de détérioration de l'environnement que connaissent tous les pays à divers degrés.

À l'échelle mondiale, le nombre de citadins s'accroît de façon dramatique et devrait dépasser les trois milliards de personnes d'ici l'an 2000. Ces changements démographiques ont une incidence sur la pauvreté, la situation des sans-abri et la détérioration de l'environnement, qui nuisent à la qualité de vie.

Pour les questions de logement et les questions urbaines, la SCHL représente le Canada auprès de plusieurs organismes internationaux — l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe, la Commission des établissements urbains des Nations Unies et autres organismes internationaux non gouvernementaux, comme la Coalition internationale Habitat et l'Union internationale des sociétés d'épargne et de prêts immobiliers. La SCHL continuera à se servir de ces tribunes pour promouvoir les initiatives internationales visant les problèmes mondiaux, tout en insistant sur les liens qui existent entre l'environnement, l'économie et les collectivités saines, sûres et équitables. Du même coup, la SCHL acquiert des compétences internationales qui profiteront aux Canadiens.

Résumé

Pour promouvoir le développement durable, la SCHL :

- poursuivra la recherche sur le développement durable et ses conséquences possibles sur les technologies du bâtiment;
- poursuivra la recherche, la démonstration et le transfert de technologie concernant les solutions de rechange pour les collectivités dans le Nord;
- améliorera la présentation des documents sur les recherches et la technologie relatives à l'habitation, afin qu'ils s'adressent davantage aux consommateurs;
- jouera un rôle actif dans le Plan vert; et
- contribuera aux efforts internationaux de promotion du développement durable.

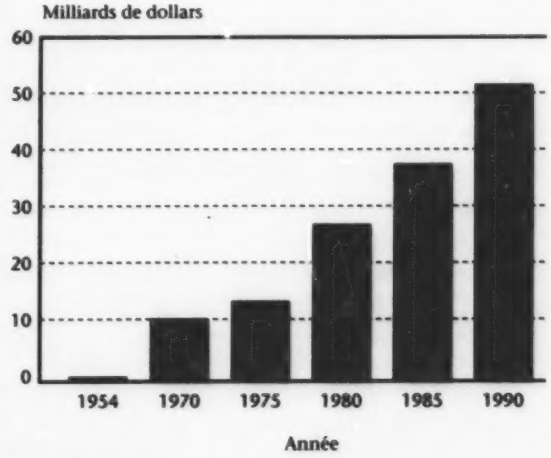
L'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

L'assurance hypothécaire aide les Canadiens à accéder à la propriété moyennant le versement initial le moins élevé possible, à un taux d'intérêt comparable au taux qui s'applique aux prêts traditionnels, dont le versement initial est plus élevé.

L'assurance hypothécaire de la SCHL protège les prêteurs en cas de défaut de la part des emprunteurs. Elle contribue à ce que l'industrie soit structurée de manière à comporter tant des grands prêteurs que des petits, en plus de toute une gamme de prêteurs régionaux dans l'ensemble du pays.

L'un des principes de fonctionnement importants de l'assurance hypothécaire est l'interfinancement. Selon ce principe, les droits et les primes des activités à faible coût et des produits à faible risque servent à financer les activités dont les coûts sont plus élevés et les produits comportant de plus forts risques. La SCHL a pour mandat de gérer les risques de l'assurance hypothécaire suivant le principe de l'interfinancement. La SCHL peut ainsi élaborer divers produits hypothécaires qui contribuent à accroître l'accès au logement et à promouvoir un marché hypothécaire novateur et concurrentiel.

Assurance hypothécaire existante



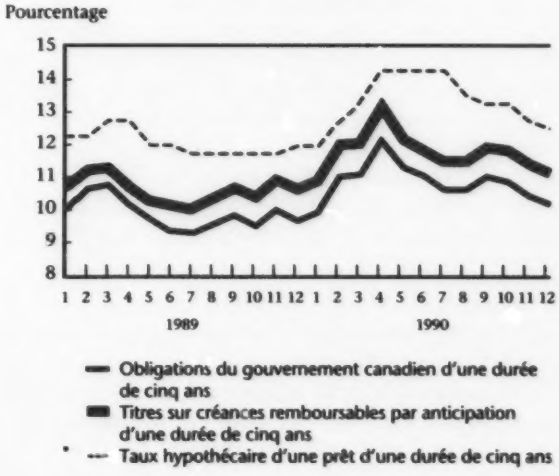
Source : SCHL

LES TITRES HYPOTHÉCAIRES

Les titres hypothécaires (TH) contribuent à l'accession à la propriété. Les fonds accumulés dans le cadre de ce Programme augmentent les fonds hypothécaires pouvant être offerts aux Canadiens, tout en faisant baisser les taux d'intérêt et en permettant des prêts hypothécaires à plus long terme. Les titres hypothécaires permettent aussi d'augmenter les fonds destinés au financement hypothécaire des ensembles de logement social à des coûts moins élevés, et d'ainsi réduire considérablement les coûts que représentent pour le gouvernement fédéral les subventions versées.

Au moyen de l'assurance hypothécaire et des titres hypothécaires, la SCHL s'assure que des fonds provenant du marché financier le plus étendu possible sont injectés dans le secteur de l'habitation en vue de répondre aux besoins de tous les Canadiens en matière de financement hypothécaire.

Taux d'intérêt
des titres hypothécaires


Pourcentage
15
14
13
12
11
10
9
8
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
1989
1990
Obligations du gouvernement canadien d'une durée de cinq ans
Titres sur créances remboursables par anticipation d'une durée de cinq ans
Taux hypothécaire d'une prêt d'une durée de cinq ans

Source : SCHL

Marché hypothécaire et marché du logement efficaces

La SCHL s'engage à aider les Canadiens à bénéficier au même titre des marchés hypothécaires et des marchés du logement. En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société a l'autorisation de fournir de l'assurance hypothécaire aux prêteurs agréés et de prêter directement aux consommateurs en tant que prêteur de dernier recours. La Société travaille en collaboration avec de nombreux partenaires, y compris les institutions financières, les constructeurs d'habitations et l'industrie immobilière. Les instruments financiers de la SCHL visent à faciliter le fonctionnement efficace du marché hypothécaire privé et à permettre au plus grand nombre de Canadiens possible de satisfaire leurs besoins de logement respectifs.

Enjeux

Au fur et à mesure qu'elle évoluera durant les années 90, la SCHL devra, de concert avec la collectivité, faire preuve d'imagination dans ses fonctions de dirigeant fédéral pour s'assurer que les Canadiens disposent d'un marché hypothécaire et d'un marché du logement efficaces. Voici les cinq défis que devra relever la SCHL au cours des années 90 :

- ***promouvoir le choix et l'accessibilité du marché hypothécaire et du marché du logement;***
- ***veiller à offrir un plus grand nombre de logements abordables;***
- ***promouvoir des marchés du logement efficaces et adaptés aux besoins;***
- ***faciliter l'expansion de l'industrie grâce à l'innovation; et***
- ***explorer les moyens d'aider l'industrie canadienne de l'habitation à profiter de la restructuration mondiale et du nouvel ordre économique et politique.***

Orientations stratégiques

Promouvoir le choix et l'accessibilité du marché hypothécaire et du marché du logement

À la première Conférence canadienne sur le financement de l'habitation tenue en 1990, des experts de partout au monde ont appris que le Canada possédait l'un des systèmes de financement de l'habitation les plus efficaces. Pour la majorité des Canadiens, l'offre de fonds hypothécaires est abondante et la concurrence, forte. Toutefois, pour aider les Canadiens à revenu modeste à accéder à la propriété, il faut encore apporter certaines améliorations.

En continuant de promouvoir le choix et l'accessibilité du marché hypothécaire et du marché du logement, la SCHL s'attaquera à divers problèmes. Il n'existe pas de mode de financement hypothécaire idéal. Les Canadiens doivent pouvoir choisir parmi diverses options parce que les circonstances, les économies et les niveaux de revenu varient considérablement d'un ménage à l'autre.

Alors que de nombreux locataires sont satisfaits de leur situation, d'autres préféreraient devenir propriétaires, mais parviennent difficilement à accumuler le versement initial nécessaire ou à supporter les mensualités hypothécaires requises.

Dans le cas des aînés et de certains autres propriétaires, les problèmes peuvent être différents. Souvent, ces ménages possèdent un avoir propre élevé mais de faibles revenus, ce qui rend leur situation précaire.

La complexité des marchés constitue une autre difficulté que doivent surmonter les consommateurs. Comme le nombre et la complexité des instruments hypothécaires s'accroissent, il faut s'assurer que les consommateurs connaissent les choix qui s'offrent à eux, mais également qu'ils sont en mesure de choisir l'instrument le mieux adapté à leurs besoins.

Durant la période de planification, la SCHL examinera des moyens d'aider le consommateur, surtout l'accédant à la propriété, à comprendre les possibilités qui lui sont offertes. En collaboration avec l'industrie, la Société envisagera des façons d'amener les éventuels acheteurs à examiner les divers modes de financement hypothécaire. Notamment, elle renseignera le consommateur sur les sources de financement hypothécaire, les divers instruments hypothécaires dont les prêts hypothécaires de premier et de second rang, les plans d'amortissement offerts et d'autres éléments, y compris les modalités et les options, de même que les diverses possibilités de renouvellement, de paiement anticipé et d'autoconstruction.

En collaboration avec l'industrie, la SCHL cherchera à créer un certain nombre d'instruments financiers facilitant l'accession à la propriété, la rendant plus

abordable et plus sûre. Parmi les moyens envisagés, notons le prêt hypothécaire de conversion pour les aînés, le financement avec participation à la mise de fonds, le recours aux REÉR, l'utilisation plus étendue des prêts hypothécaires indexés, l'assouplissement des exigences relatives aux versements initiaux et l'amélioration des programmes qui protègent les consommateurs contre les variations du taux d'intérêt hypothécaire.

La SCHL examinera aussi les moyens d'augmenter les sources de financement hypothécaire à coût moins élevé pour le logement coopératif, notamment en examinant les modifications possibles aux titres hypothécaires en vue d'en améliorer la qualité marchande.

Résumé

Afin de promouvoir le choix et l'accessibilité au marché hypothécaire et à celui du logement, la SCHL :

- facilitera l'accession à la propriété par une sensibilisation accrue des consommateurs;
- mettra au point des instruments financiers destinés à promouvoir l'accessibilité et le choix; et
- aidera à accroître les sources de financement hypothécaire.

Veiller à offrir un plus grand nombre de logements abordables

Dans de nombreux endroits au pays, il demeure difficile de trouver des logements abordables. Malgré les récentes baisses du taux d'intérêt et une modération constatée dans les prix des maisons, il existe une pénurie de logements neufs abordables dans certains marchés. En dépit des faibles taux d'inoccupation enregistrés dans certains marchés locatifs, les promoteurs refusent de bâtir parce que les loyers ne couvrent pas les coûts de construction. Il faut envisager des changements au niveau des marchés et des institutions.

Un certain nombre de problèmes, directement liés à des insuffisances au niveau du marché et du cadre institutionnel en général, sont critiques pour ce qui est de la production de logements abordables. Parmi ces problèmes, signalons la lenteur du processus d'élaboration et d'approbation dans certaines municipalités; les dispositions gouvernementales et les règlements en matière de construction qui entravent l'aménagement de types de logements plus abordables; le manque de terrains viabilisés; l'insuffisance des fonds affectés à l'infrastructure; la résistance des collectivités face aux logements abordables; la concurrence reliée aux terrains et aux fonds de placement; les taux d'intérêt et les régimes fiscaux en ce qui concerne les investissements locatifs.

Vers la fin des années 80, bon nombre de ces facteurs ont incité le secteur privé à satisfaire le marché des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, en se concentrant sur les maisons coûteuses plutôt que sur les logements plus abordables, dans de nombreux marchés au Canada.

La combinaison de facteurs qui nuisent à l'abordabilité semble indiquer que la SCHL doit travailler sur plusieurs fronts. La Société envisage cinq solutions possibles au problème d'abordabilité. La première solution a été mentionnée brièvement dans la section précédente : des modifications proposées aux programmes d'assurance-prêt hypothécaire et des titres hypothécaires permettraient d'apporter diverses améliorations au marché hypothécaire. La deuxième solution consiste à trouver et à utiliser des terrains fédéraux excédentaires dans des régions à forte demande où l'on pourrait offrir des logements abordables à l'intérieur de collectivités intégrées et planifiées. Quant aux autres solutions, notons la mise en place d'un programme visant la réforme de la réglementation, la réalisation de projets de recherche et de démonstration et, plus récemment, la promotion d'une offre accrue de logements abordables au moyen de partenariats.

Les efforts déployés pour aménager des terrains fédéraux excédentaires destinés aux logements abordables se sont intensifiés. La SCHL fournit des services d'aménagement foncier en vue de créer des quartiers résidentiels à Downsview dans le secteur North York, à Vaughan dans le secteur York, et au terrain George Derby à Burnaby, en Colombie-Britannique. À tous ces endroits, la SCHL a l'intention de créer des collectivités intégrées et bien planifiées, et d'offrir des logements destinés à une grande variété de ménages et de revenus, y compris des logements du marché modestes et des logements sociaux.

Par ailleurs, la Société continue de travailler au réaménagement de certaines des propriétés immobilières sous-utilisées qu'elle détient. D'autres possibilités de réaménagement seront examinées au cours de la période de planification.

La mise en place d'un programme visant la modification de la réglementation en vue de favoriser la production de logements abordables suit son cours. Ce programme comporte, notamment, des activités de recherche et d'information, ainsi que des tribunes conjointes. Des comités mixtes formés de représentants des autorités fédérales, provinciales et municipales continueront de chercher des solutions aux problèmes d'abordabilité par des modifications novatrices de la réglementation et par d'autres moyens à leur disposition. La SCHL continuera de promouvoir le programme Abordabilité et Choix toujours dans le cadre duquel des solutions novatrices ont été démontrées.

La Société essaie également d'accroître le nombre de partenariats dans le secteur de l'habitation. Elle reconnaît la nécessité de recourir aux efforts concertés de tous les paliers de gouvernement et des secteurs privé et sans but lucratif pour augmenter l'offre de logements abordables. Les provinces et les municipalités sont des partenaires importants car ils règlent l'offre de terrains et établissent les normes régissant le développement communautaire, la construction, la démolition, la transformation et l'entretien. De nombreuses villes collaborent avec des organismes sans but lucratif, tandis que d'autres participent à des travaux de réaménagement urbain de grande envergure. Toutes ces activités peuvent servir à la production et au maintien de logements abordables. La SCHL continuera de travailler avec tous les paliers de gouvernement en vue d'établir des partenariats visant la création de collectivités bien équilibrées et pleinement intégrées.

La SCHL encouragera la formation d'autres partenariats particuliers en vue de la production de logements abordables et accessibles pour les ménages ayant un revenu faible ou modeste, et notamment ceux qui ont des besoins spéciaux. Une grande partie de ces activités se feront au niveau de la population, de sorte que ceux qui sont actifs dans leur collectivité soient encouragés à participer à la création de partenariats axés sur le logement. La SCHL fournira des conseils d'expert pour aider les partenariats publics-privés formés de divers représentants de l'industrie. Elle trouvera des occasions d'amener d'éventuels associés à préparer des projets d'habitation et de travailler avec eux pour régler les principaux problèmes de nature juridique, financière et réglementaire.

Afin d'explorer la situation du logement locatif, la SCHL entreprend des recherches pour examiner la nouvelle dynamique des marchés du logement locatif. Il est nécessaire d'étudier les raisons pour lesquelles le marché ne produit pas suffisamment de logements qui répondent aux besoins des locataires. La SCHL examinera tous les facteurs qui influent sur les marchés locatifs, du zonage jusqu'au meilleur moyen d'assurer le maintien du parc de logement au Canada, notamment, l'application de normes d'aménagement, d'occupation et d'entretien. Ce travail comprend une étude sur l'évolution de la population de locataires jusqu'en l'an 2001 et sur les conséquences qu'elle aura sur la politique de logement. De plus, la SCHL fait faire une étude approfondie des marchés locatifs de Vancouver, de Montréal et de trois autres marchés locaux. La SCHL donnera suite aux résultats de ces études et créera des forums de consultation sur les problèmes constatés dans les marchés locatifs.

Par ailleurs, on examinera d'autres moyens d'accroître l'offre de logements abordables. On étudiera des projets de démonstration d'autoconstruction réalisés de concert avec l'industrie et on effectuera d'autres recherches techniques sur les systèmes de construction. La SCHL canalisera de l'information favorisant l'abordabilité et la qualité de la construction aux particuliers qui entreprennent des travaux de construction ou de rénovation de leur maison.

La SCHL continuera d'améliorer les connaissances de l'industrie en matière d'abordabilité au niveau local, en perfectionnant ses analyses et ses rapports.

Résumé

Afin d'encourager la production d'un plus grand nombre de logements abordables, la SCHL :

- créera des instruments financiers visant à améliorer l'accessibilité et l'abordabilité;
- trouvera et libérera des terrains fédéraux;
- encouragera les modifications novatrices de la réglementation et de la structure institutionnelle;
- travaillera de concert avec tous les secteurs : public, privé et sans but lucratif; et
- poursuivra ses initiatives de démonstration et de recherche sur le logement abordable, y compris les marchés locatifs.

Promouvoir des marchés du logement efficaces et adaptés aux besoins

En favorisant des marchés du logement plus efficaces et mieux adaptés aux besoins, les gouvernements aident à créer un milieu qui permet au marché privé de s'adapter aux changements économiques et aux variations de la demande de logements.

Au cours de la dernière décennie, les changements de la situation démographique et économique ont entraîné d'importantes fluctuations aux chapitres de l'emploi, de l'immigration, de l'inflation et des taux d'intérêt. Ces variations influent sur la capacité des Canadiens d'acheter et de financer des logements, ainsi que sur la capacité de fonctionnement de l'industrie.

Afin d'aider les Canadiens à relever les défis qu'apporte l'évolution de la conjoncture économique et du marché du logement, la SCHL travaille à brosser un tableau plus clair des futures caractéristiques économiques et socio-démographiques de la population canadienne et de leurs conséquences sur le logement et le cadre de vie. Ce bilan aidera l'industrie et le gouvernement à prendre des dispositions pour l'avenir et à réduire l'instabilité au minimum.

Le manque d'information sur les marchés du logement au Canada est coûteux pour les producteurs de logements et les consommateurs. La SCHL continuera à transmettre ses connaissances sur le marché du logement au moyen d'un certain nombre d'initiatives, y compris l'élaboration d'une nouvelle enquête auprès des prêteurs visant à aider l'industrie et les consommateurs, et l'amélioration des données sur les ventes des constructeurs et sur la rénovation. De plus, on entreprendra une analyse approfondie des questions d'actualité relatives à la situation économique et au marché du logement.

Le vieillissement de la population et le nombre accru d'aînés constitueront une tendance démographique importante. Cette situation aura des répercussions sur les futurs besoins de logements et offrira des possibilités d'élaborer de nouveaux produits. Les aînés forment un groupe varié, présentant de grandes différences quant à leur santé, leur revenu, leurs biens et les modes de vie qu'ils préfèrent. Ils recherchent un choix de logement plus varié, de sorte qu'ils puissent conserver leur autonomie le plus longtemps possible.

Dans les régions urbaines, le grand nombre d'aînés constitue un important marché que l'industrie doit desservir. Dans bon nombre de petites collectivités, il est difficile de fournir aux aînés des services et des logements comparables. Certaines petites collectivités cherchent toutefois à diversifier leur base économique en attirant des aînés. La SCHL continuera de travailler en étroite collaboration avec les collectivités pour veiller à mettre en place les choix de logement et les services dont la population vieillissante du Canada a besoin.

Les Canadiens comptent de plus en plus sur le parc de logements existants pour satisfaire leurs exigences en matière de logement. À l'heure actuelle, les dépenses de rénovation sont à peu près égales à celles de la construction, et reflètent ainsi un besoin de plus en plus marqué pour l'adaptation des logements aux besoins changeants.

Le parc résidentiel vieillit lui aussi. Au milieu des années 90, plus de la moitié des Canadiens habiteront des logements de plus de 25 ans. Environ 10 p. 100 des ménages ont un logement ayant besoin d'importantes réparations, et ce pourcentage a peu changé au cours de la dernière décennie. Le vieillissement du parc entraîne des problèmes reliés à l'état des systèmes de chauffage et d'électricité et à l'efficacité énergétique, et d'autres problèmes environnementaux relatifs à la qualité de l'air et à l'humidité.

L'absence de progrès dans la réduction du nombre de logements qui ont besoin de réparations importantes, soit près de 1 million de logements, vient en partie de la nécessité de renseigner les gens davantage sur les éléments qui doivent être réparés, et de leur inspirer plus de confiance en l'industrie de la rénovation et en sa structure, qui se compose d'un grand nombre de petites entreprises et de particuliers.

La SCHL prendra d'autres mesures pour appuyer l'expansion plus efficace du marché de la rénovation afin de protéger la santé et la sécurité des occupants de logements détériorés et de promouvoir la durabilité du parc. Afin d'encourager la conservation des logements plus anciens, la SCHL développera un certain nombre d'idées comme rendre accessibles aux consommateurs les résultats de recherches et des renseignements, et envisager des programmes de formation ou d'autres programmes à l'intention des entrepreneurs de rénovation et des inspecteurs, visant à accroître la confiance chez les consom-

mateurs. La SCHL appuie également l'élaboration d'un code régissant la rénovation des bâtiments et étudie des façons d'améliorer l'accessibilité au financement des travaux de rénovation. Une initiative des plus importantes visera à garantir que les renseignements que produit la SCHL sur la rénovation se rendent aux consommateurs et sont faciles à comprendre.

Résumé

Afin que les marchés du logement répondent plus efficacement aux besoins de la population, la SCHL :

- brossera un tableau plus clair des caractéristiques économiques et socio-démographiques actuelles et futures de la population du Canada et de leurs répercussions sur le logement et le cadre de vie;
- améliorera les renseignements qu'elle détient sur les marchés du logement et les transmettra à l'industrie;
- favorisera une diversité d'options pour les aînés; et
- appuiera un marché de la rénovation efficace, et notamment le transfert de l'information aux consommateurs.

Faciliter l'expansion de l'industrie grâce à l'innovation

Le gouvernement du Canada joue un rôle important lorsqu'il s'agit d'aider l'industrie de la construction canadienne à mettre au point et à perfectionner des technologies résidentielles. Cette initiative favorise l'esprit d'entreprise et une meilleure compétitivité générale au sein de l'industrie canadienne du logement, et améliore la qualité et l'abordabilité des produits.

Par l'intermédiaire de la SCHL et d'autres organismes tels que le Comité national de recherche sur le logement et le Comité de recherche technique de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, le gouvernement et l'industrie travaillent de concert pour trouver de nouvelles technologies en matière de construction, pour créer de nouveaux produits et de nouvelles normes, et pour transmettre des connaissances techniques en construction aux membres de l'industrie. Un certain nombre de problèmes reliés à la technologie et au développement doivent être réglés.

Dans les régions septentrionales et éloignées, le logement fait face à une série de problèmes techniques. Les matériaux de construction, les modèles de logements et les méthodes de travail qui donnent de bons résultats dans les régions urbaines du sud sont souvent moins efficaces dans des conditions plus froides et plus difficiles. La SCHL continue de travailler en collaboration avec d'autres organismes pour trouver des modèles de logements et des méthodes de construction adaptés aux collectivités du Nord.

Pour ce qui est de l'abordabilité, de nouvelles technologies et de nouveaux systèmes de construction sont nécessaires pour rendre les logements moins coûteux.

Au cours des dernières années, certains aspects de la construction de collectifs d'habitation sont devenus une source de préoccupation. Les défauts des parements, la mauvaise qualité de l'air, la détérioration du béton, la consommation élevée d'énergie et les problèmes d'isolement acoustique indiquent tous qu'il faut créer d'autres nouveautés. La SCHL continuera de mettre à l'essai les améliorations à pied d'œuvre et de diffuser les résultats au sein de l'industrie.

Durant la période de 1992 à 1996, la SCHL continuera de collaborer avec l'industrie de diverses façons. Elle facilitera le perfectionnement des technologies résidentielles et des systèmes de construction en continuant à financer divers projets de recherche. Elle cherchera également de nouveaux moyens plus efficaces de communiquer avec l'industrie afin de définir et de régler les problèmes technologiques et ceux qui sont liés aux systèmes de construction, et collaborera avec l'industrie en vue de trouver de meilleures façons d'accélérer la transmission des innovations.

Résumé

Afin de faciliter l'innovation et l'expansion de l'industrie, la SCHL :

- aidera à créer de nouvelles technologies résidentielles et de nouveaux systèmes de construction; et
- améliorera la diffusion de l'information et la transmission des connaissances.

Explorer les moyens d'aider l'industrie canadienne de l'habitation à profiter de la restructuration mondiale et du nouvel ordre économique et politique

La SCHL reconnaît les avantages de la coopération internationale en matière d'habitation et d'aménagement des collectivités. Le Canada a beaucoup à offrir aux autres pays, qu'ils soient développés ou en développement, dans le domaine de la technologie, de la recherche et des politiques de logement convenant à leurs besoins particuliers. À leur tour, les Canadiens puiseront dans ce réservoir international d'expérience et de savoir-faire.

La relation de travail étroite qui unit la SCHL à l'industrie canadienne de l'habitation et de l'aménagement urbain nous offre une occasion unique. La Société exploitera son réseau international et sa crédibilité en vue de trouver des débouchés pour l'industrie canadienne et de l'aider à percer de nouveaux marchés.

Afin de répondre aux besoins des Canadiens, la SCHL a également contribué à la mise au point de technologies de l'habitation comme la construction à ossature de bois, l'économie d'énergie, la construction de tours d'habitation et l'habitation en région nordique. Ces connaissances et ce savoir-faire pourront être appliqués et adaptés à des problèmes de logement semblables en Europe centrale et de l'Est.

Les démocraties naissantes d'Europe de l'Est auront besoin d'aide pour passer d'une économie centralisée à une économie de marché. Notamment, la SCHL et l'industrie canadienne de l'habitation ont énormément d'expérience et de connaissances à offrir en matière de développement du marché du logement, du marché des capitaux et du marché foncier, ainsi que des institutions à l'appui. Cet apport du savoir-faire canadien aux autres nations aidera ces économies naissantes, en plus de servir notre industrie.

Enfin, si l'on veut que l'industrie canadienne de l'habitation demeure saine et concurrentielle sur les marchés internationaux, elle doit se tenir à la fine pointe de l'évolution technologique. L'industrie canadienne de l'habitation est concurrentielle mais souvent locale. Dans ce contexte, la SCHL peut jouer un rôle important. Grâce à son réseau international et à sa tradition de mise en commun de l'information, la SCHL facilitera les échanges de renseignements et de technologies afin de tenir les industries canadiennes de l'habitation au courant des questions d'habitation et d'urbanisme dans le monde.

Résumé

Afin d'aider l'industrie canadienne de l'habitation à profiter des occasions, la SCHL :

- fera la promotion de l'industrie canadienne de l'habitation à l'étranger;
- suivra l'évolution internationale et évaluera ses répercussions sur le logement et l'aménagement urbain au Canada;
- tiendra les Canadiens informés de l'évolution internationale en matière d'habitation et d'urbanisme;
- aidera les démocraties naissantes à développer leur marché du logement et leurs institutions connexes; et
- offrira des solutions et des technologies durables et exportables qui pourront s'appliquer aux problèmes de logement et d'habitat des économies en développement.

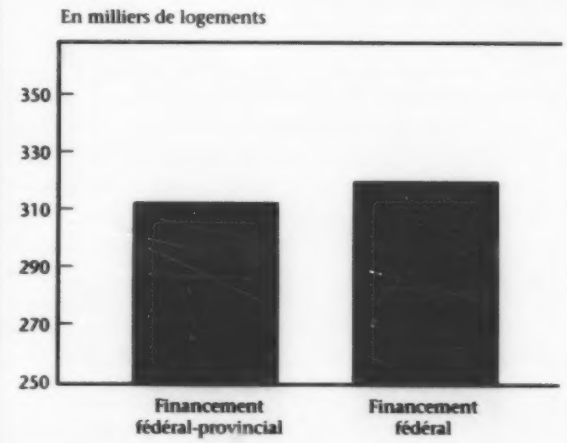
L'aide aux ménages nécessiteux

Depuis de nombreuses années, la SCHL se fait un devoir de fournir des logements sociaux aux Canadiens nécessiteux qui ne pourraient seuls obtenir à prix abordable un logement dont la qualité et la taille répondent à leurs besoins. Elle tient au principe de l'égalité d'accès à un niveau minimum de services dans tout le pays, à l'action positive en faveur de groupes particuliers et à l'administration efficiente de tous les programmes.

La SCHL a peu à peu contribué à l'établissement d'un parc constitué d'environ 630 000 logements sociaux, avec le concours des provinces, des municipalités, des organismes sans but lucratif, des coopératives et du secteur privé (voir figure 14). Son budget pour 1991-1992 prévoit des subventions globales de 1,9 milliard de dollars aux occupants de logements sociaux. Ces logements servent à des personnes défavorisées de divers milieux sociaux, notamment à des aînés, des familles, des parents seuls, des enfants, des autochtones, des personnes handicapées et des petits salariés.

Figure 14

Le parc de logements sociaux au Canada, 1990



Source : SCHL

Enjeux

Le processus constitutionnel qui permet aux Canadiens de définir les orientations de leur pays sera pour la SCHL une puissante source d'inspiration dans son engagement vis-à-vis du logement social. La SCHL continuera de s'assurer que les programmes fédéraux complètent ceux d'autres sources afin de répondre aux besoins de tous les Canadiens.

À l'approche de la période de planification en question, quelque 85 p. 100 des Canadiens sont bien logés. De ce nombre, environ 80 p. 100 occupent un logement du marché privé et 62 p. 100 sont propriétaires de leur maison. Six pour cent reçoivent de l'aide. Il en reste 14 p. 100 qui ont besoin d'aide pour se loger. Au cours de la prochaine période de planification, la SCHL sera appelée à aider les ménages nécessiteux:

- ***en travaillant au succès des accords fédéraux-provinciaux-territoriaux sur le logement;***
- ***en s'efforçant de maximiser l'aide au logement pour les Canadiens nécessiteux;***
- ***en recherchant l'efficience dans l'établissement des programmes et l'administration; et***
- ***en faisant partie intégrante du filet de sécurité sociale au Canada.***

Orientations stratégiques

Travailler au succès des accords fédéraux-provinciaux-territoriaux sur le logement

En tant qu'agence fédérale de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans la définition exacte des intérêts canadiens en matière de logement. C'est pourquoi elle travaille avec les autres intervenants, en particulier par des mécanismes fédéraux-provinciaux-territoriaux, à bâtir un consensus sur les objectifs nationaux en matière de logement social, au-delà des préoccupations régionales ou des intérêts particuliers.

L'un des outils les plus importants du gouvernement fédéral dans sa politique d'aide aux ménages nécessiteux réside dans les accords fédéraux-provinciaux sur le logement, négociés en 1986. Ces accords représentent un outil important qui permet d'assurer aux Canadiens un accès égal à un niveau minimum de services de logement. Les accords de mise en œuvre de 1986 visaient à éviter le chevauchement en précisant les fonctions des parties et les rôles de chacune. Les accords reconnaissent les *responsabilités mutuelles* des parties quant à l'aide aux personnes qui ont besoin d'un logement et se fondent sur le désir exprès d'éviter les chevauchements inutiles et de promouvoir la rentabilité.

Le tableau intitulé «Principales conditions de l'administration des accords fédéraux-provinciaux-territoriaux» indique que les provinces administrent des programmes à frais partagés selon des modalités bien précises. Ces modalités ont été soigneusement conçues et négociées de manière à promouvoir l'équité dans tout le pays. Une formule garantie un juste partage des fonds entre les provinces.

Les accords de partage des coûts ont aidé les provinces à jouer un rôle actif dans l'évolution du logement social. Présentement, 85 p. 100 des dépenses des provinces au titre du logement aidé sont reliées à des programmes conjoints.

Aux termes des accords actuels, la SCHL a aussi joué un rôle important pour assurer le respect des accords et la réalisation des objectifs de logement. Les progrès sont encourageants. Il sera important, au cours de la prochaine période de planification, de continuer à donner suite aux obligations de rendre compte au gouvernement fédéral et à prendre les moyens appropriés pour éviter le double emploi.

Résumé

Pour garantir le succès des accords fédéraux-provinciaux-territoriaux sur le logement, la SCHL devra :

- **utiliser les mécanismes fédéraux-provinciaux-territoriaux pour explorer les orientations stratégiques en matière d'habitation;**
- **continuer de promouvoir l'équité dans la répartition des ressources au pays tout en respectant les différences régionales; et**
- **continuer à veiller à ce que les accords fédéraux-provinciaux-territoriaux soient administrés efficacement, de sorte qu'il soit assuré que le gouvernement fédéral atteigne ses objectifs et s'acquitte de ses obligations de rendre compte.**

PRINCIPALES CONDITIONS DE L'ADMINISTRATION DES ACCORDS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX-TERRITORIAUX

- Canalisation de la totalité de l'aide fédérale vers les ménages nécessiteux.
- Contribution financière minimale de 25 p. 100 par province ou territoire à tout programme ou élément de programme de logement social de la part de la province ou du territoire qui désire l'administrer.
- Établissement d'un Comité mixte de planification et de suivi chargé d'élaborer, pour chaque domaine de planification et groupement de clients circonscrit d'un commun accord, un plan triennal permanent qui énonce la stratégie de logement social la plus rentable et pertinente.
- Participation des autochtones à l'application des composantes du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones.
- Approbation des objectifs autochtones explicites, pour le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, le Programme de réparations d'urgence, le Programme de logement pour autochtones en milieu urbain et la composante rurale du Programme d'aide à la remise en état des logements de propriétaire-occupant.
- Maintien de l'accès au Programme de logement sans but lucratif, pour les organismes sans but lucratif privés, d'après les niveaux antérieurs et au moyen d'un processus concurrentiel.
- Application de l'aide au logement social pour les familles et les aînés, proportionnellement à leur fraction respective des besoins impérieux de logement.
- Mode pertinent de suivi, d'évaluation de programme et de vérification des activités, que le processus soit fédéral ou mixte.
- Collecte et transmission, en temps opportun, de tout renseignement requis pour garantir l'atteinte des objectifs du programme et l'administration responsable des modalités qui s'y rattachent.
- Élaboration et mise en vigueur d'un programme d'information publique et de publicité qui reconnaisse le rôle et la contribution des deux parties.

S'efforcer de maximiser l'aide au logement pour les Canadiens nécessiteux

Même si la plupart des ménages canadiens sont bien logés, il n'en reste pas moins qu'environ 15 p. 100 ont encore besoin d'aide. Ce sont des ménages à faible revenu qui n'ont pas les moyens de payer un loyer du marché ou dont le logement est surpeuplé ou en mauvais état. Le revenu moyen des ménages éprouvant des besoins impérieux est d'environ 12 000 $.

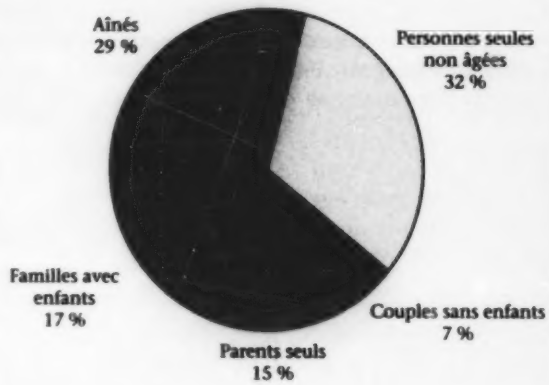
Un effort concerté demeure nécessaire pour parvenir à loger les Canadiens nécessiteux. L'un des plus importants objectifs de la Société sera de continuer à contribuer à l'offre de logement social pour les nécessiteux. L'aide fédérale au logement est maintenant entièrement canalisée vers ceux qui éprouvent des besoins impérieux.

Les programmes de revenu ne suffiront pas à éliminer les problèmes de logement. Citons ici l'exemple des aînés. En dépit des programmes fédéraux et provinciaux de sécurité du revenu et des programmes d'allocations-logement pour les aînés dans six provinces, 29 p. 100 des personnes éprouvant des besoins impérieux ont plus de 65 ans (voir figure 15). Les programmes de revenu ne peuvent répondre aux besoins de logement qui existent partout au pays. De plus, on peut soutenir qu'un bon ensemble de programmes sociaux doit avoir des objectifs plus larges que le transfert de revenu. Bien que la société offre à la plupart des gens un éventail de possibilités, certains groupes désavantagés se trouvent de plus en plus exclus d'une participation complète à la vie en société. Cet état de fait est coûteux, non seulement en termes de dépenses pour les programmes sociaux, mais aussi du point de vue humain. Si la politique sociale doit changer, il faut qu'elle vise à fournir un soutien qui aidera les nécessiteux à s'intégrer activement dans la collectivité en général.

Outre le maintien des engagements actuels en application des programmes de logement social existants et l'appui aux nouveaux programmes fédéraux-provinciaux, la SCHL explorera de nouveaux moyens d'accroître le parc de logements sociaux. Ces moyens doivent s'appuyer sur ses points forts, c'est-à-dire sur ses rôles d'institution financière s'occupant de financement et d'assurance hypothécaire et de placements généraux, d'expert en

Figure 15

Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement
1988



Source : SCHL

marchés résidentiels et fonciers possédant de vastes connaissances techniques en construction et d'expert en information dont les capacités de recherche, de communication et de démonstration sont reconnues, et surtout sur son réseau de bureaux locaux en contact avec les collectivités locales. Toutes ces valeurs seront exploitées pour aider les nécessiteux au cours des années 90. Les possibilités de partenariats entre les gouvernements, le secteur privé et les collectivités seront également explorées à cette fin.

La réorientation des perspectives de développement communautaire devra se faire graduellement et exigera la mise en place d'assises importantes. Dans le domaine de l'aide aux familles, la SCHL a contribué à loger quelque 500 000 enfants de familles à revenu faible et modeste. Bon nombre de ces enfants sont membres d'une famille monoparentale. Bien que nous ayons progressé, à l'examen des besoins des enfants pauvres, nous constatons que plus de 300 000 ménages comptant deux fois plus d'enfants ont besoin d'un meilleur logement. Si le but de la société est de faire en sorte que les enfants n'aient plus à faire la queue dans les banques alimentaires, il faut s'occuper de la question des besoins de logement et de revenu.

La SCHL accordera une plus grande attention aux groupes tels que les personnes handicapées, les aînés, les victimes de violence familiale et les sans-abri, y compris les enfants de la rue.

Le travail de la SCHL auprès des aînés atteste de son genre de leadership. Mettant à profit ses capacités de recherche, de démonstration, d'échange d'information et de consultation, la SCHL aide les groupes locaux à trouver des solutions de logement pour les Canadiens âgés.

La tendance aujourd'hui est à la désinstitutionnalisation et aux options de vie au sein de la collectivité. La SCHL et son réseau de bureaux locaux occupent une position avantageuse pour catalyser l'établissement de réseaux de services à l'intention des occupants de logements neufs ou existants.

Un autre domaine qui requiert l'établissement de solides réseaux est celui des victimes de violence familiale. Un projet de démonstration est en cours visant à fournir un logement sûr aux femmes maltraitées, au sortir des maisons d'hébergement d'urgence.

Les problèmes que connaissent les autochtones demeurent énormes : discrimination raciale, pauvreté, chômage et des conditions de logement parmi les pires au Canada.

Le gouvernement fédéral entretient des rapports sérieux avec la collectivité autochtone; il a des obligations historiques à l'égard des autochtones. La SCHL a aussi toujours entretenu de bonnes relations avec les *premiers citoyens* du Canada.

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de divers ministères, consacre actuellement environ quatre milliards de dollars à des programmes destinés aux autochtones. Depuis 1974, la SCHL a aidé à l'élaboration de programmes de logement social pour les autochtones. Outre les programmes de logement dans les réserves, la SCHL aide les autochtones au moyen de programmes visant, notamment, le logement pour les ruraux et les autochtones, le logement sans but lucratif pour les autochtones en milieu urbain, l'aide à la remise en état des logements et les réparations d'urgence. On estime à 240 millions de dollars les dépenses de la SCHL destinées aux autochtones en 1991-1992.

La SCHL appuie les orientations qui font davantage participer les autochtones à l'établissement de programmes axés sur leurs besoins. La SCHL veut que ses connaissances et ses compétences soient utiles aux autochtones et s'est engagée à veiller à ce que le parc existant soit maintenu en bon état.

Les projets de recherche et de démonstration qui offrent des solutions pratiques aux ménages nécessiteux continueront de beaucoup retenir l'attention en 1990. La SCHL travaillera en étroite collaboration avec les groupes clients qui optent pour l'autoconstruction. Parallèlement à l'Année internationale de la famille, en 1994, la SCHL examinera minutieusement certains projets dont les familles à faible revenu pourraient particulièrement profiter.

Résumé

Afin de maximiser l'aide au logement pour les personnes éprouvant des besoins impérieux, la SCHL continuera :

- d'aider à produire davantage de logements sociaux;
- de canaliser l'aide vers les personnes éprouvant des besoins impérieux;
- de travailler dans les collectivités avec les clients et d'autres personnes en vue de produire de nouvelles ressources pour les nécessiteux et d'aider les ménages à se sortir des besoins impérieux;
- de soutenir l'action positive et les autres mesures visant à aider et à intégrer ceux qui ont des besoins spéciaux de logement; et
- de fournir des résultats de recherche et d'élaborer des projets de recherche et de démonstration dans les collectivités.

Promouvoir la gestion efficace du parc de logements

Le gouvernement fédéral continue d'augmenter, en dollars absolus, les sommes qu'il entend dépenser en aide aux ménages nécessiteux. Plus de 92 p. 100 de tout le budget du logement social porte actuellement sur le parc existant, et le reste vise de nouveaux engagements.

Ce parc de logements, édifié au cours des dernières décennies, constitue un précieux actif social. Il faut le conserver, le rénover et l'adapter à l'évolution des besoins. Il joue également un rôle dans le façonnement du cadre de vie communautaire. Le Canada ne veut pas suivre la voie des pays qui ont négligé leur parc de logement et ainsi perdu cet actif important pour les nécessiteux, en plus de déstabiliser de nombreuses collectivités.

De récentes évaluations, tant des programmes de logement public que des programmes de logement pour les ruraux et les autochtones, démontrent qu'il faut faire preuve d'ingéniosité vis-à-vis du parc de logements existants et des personnes qui en ont besoin. Certains ensembles devraient être remodelés ou reconstruits, d'autres devraient être agrandis pour mieux utiliser le terrain ou récupérer des espaces inoccupés. La SCHL étudie des moyens de faire en sorte que les logements plus anciens ne soient pas retranchés du portefeuille.

Les régions rurales du Canada suscitent certaines préoccupations particulières concernant le parc de logements existants. Ces logements sont éparpillés et souvent situés dans des endroits difficiles et éloignés, ce qui rend la réparation et l'entretien difficiles. Les matériaux et la main-d'œuvre qualifiée sont également difficiles à trouver. Dans de telles situations, une partie de la solution peut se trouver dans la participation accrue de la collectivité, notamment dans les projets d'autoconstruction.

L'aide soutenue aux associations de locataires, en collaboration avec les provinces, conservera aussi une haute cote de priorité. La participation des locataires à la gestion et à l'évaluation des ensembles permettra de tirer avantage au maximum des idées des premiers intéressés.

La SCHL continuera de chercher des méthodes novatrices de financement et d'application des programmes, afin de réaliser des économies et de rendre les budgets du logement social encore plus productifs. Entre autres, on utilisera de nouveaux engagements relatifs aux suppléments de loyer dans le parc existant afin de maximiser le nombre de personnes aidées.

La SCHL, en collaboration avec les provinces, met en œuvre des mesures visant à réaliser des économies sans en faire porter le fardeau par les clients. Ceci comprend une approche au financement hypothécaire qui suit le modèle de l'office central : la mise en commun de prêts au logement social à l'intérieur d'une province mènerait à des coûts de financement inférieurs pour les gouvernements fédéral et provinciaux. Autre initiative : l'amortissement des coûts de modernisation et d'amélioration sur la durée utile plutôt que leur engagement au cours de la première année. Ceci correspond mieux aux pratiques du secteur privé.

La Société étudiera avec les provinces des moyens d'accroître les recettes et de diminuer les dépenses afin de réduire les frais de fonctionnement. Elle financera des ateliers et des séances de formation pour les organismes sans but lucratif qui administrent le logement social et, avec les provinces, elle tâchera de partager ses connaissances particulières dans ces domaines.

Résumé

La SCHL continuera de rechercher l'efficience dans l'établissement des programmes et l'administration :

- en assurant l'utilisation judicieuse du parc actuel de logements tout en préservant ce précieux actif social;
- en suscitant de nouveaux moyens de financer les programmes afin de réaliser des économies; et
- en cherchant avec les provinces, les territoires et les groupes sans but lucratif des moyens d'accroître les recettes et de diminuer les dépenses afin de réduire les frais d'exploitation des ensembles.

Faire partie intégrante du filet canadien de sécurité sociale

On a pu lire précédemment dans cette section que les programmes de logement social font partie d'un vaste réseau de programmes dont bénéficient les Canadiens. Le filet de sécurité sociale, comme on l'appelle souvent, comprend toute une gamme de programmes gouvernementaux venant en aide aux Canadiens en difficulté.

Le Canada dispose d'un filet de sécurité sociale étendu. Il comprend la santé, l'éducation, le soutien du revenu, les pensions, les crédits d'impôt ainsi que des programmes communautaires comme les garderies, la formation professionnelle, les services aux consommateurs et les services aux aînés. Il englobe aussi un nombre accru de mesures environnementales, y compris les parcs et terrains de jeux.

Les Canadiens peuvent être fiers de ce système complexe qui fait appel à de nombreux intervenants. Pour le particulier, il fait une grande différence. Un chef de famille monoparentale qui emménage dans un logement social au sein d'une collectivité offrant des possibilités de formation professionnelle, un programme de garderie, des débouchés intéressants sur le marché du travail ainsi que des activités récréatives pour les jeunes, a de bonnes chances de pouvoir offrir à ses enfants les mêmes chances que s'il habitait un quartier favorisé. Ces enfants à l'âge adulte seront mieux en mesure de répondre aux besoins des générations futures et de l'économie.

L'étendue du réseau de protection sociale favorise l'autonomie des gens et contribue à préserver la santé de nos collectivités.

L'entière collaboration des intervenants fonctionne de deux façons dans ce système. Les programmes sociaux et économiques viennent en aide aux occupants de logements sociaux, mais d'autres organismes, la collectivité et le pays entier tirent également profit du logement social. La construction de logements sociaux crée des emplois tout en constituant une ressource pour le pays entier. Ainsi, les parties communes des ensembles de logements sociaux peuvent servir à de nombreux usages, notamment des cours de langues et de formation professionnelle et des services sociaux communautaires, comme les garderies.

L'acheminement de la SCHL vers un rôle de développement de collectivités plus fortes, en collaboration avec d'autres organismes, exigera de bons liens avec divers paliers gouvernementaux. L'activité nationale relative aux programmes sociaux appuiera les activités locales et la satisfaction des besoins à cette échelle.

Enfin, en favorisant une meilleure intégration du filet de sécurité sociale, il importe que la SCHL, tout en s'associant avec d'autres parties, transmette efficacement son savoir-faire, ses connaissances techniques, le résultat de ses recherches et l'information aux collectivités. L'information en direct que les collectivités peuvent obtenir par l'intermédiaire des bureaux locaux constitue un volet important de la contribution de la SCHL.

Résumé

Afin de devenir partie intégrante du filet canadien de sécurité sociale, la SCHL :

- jouera un plus grand rôle, à l'échelle nationale, provinciale et locale, dans l'aide à l'intégration du filet canadien de sécurité sociale au profit de ses clients du logement social; et
- diffusera au sein des collectivités la compétence sociale, les connaissances techniques, les résultats de recherches et l'information qu'elle détient.

La gestion, enjeu des années 1990

La direction de la SCHL entend assumer ses responsabilités de gestion pendant les années 90. Des valeurs d'entreprise solides orientent ses activités. Tout en appliquant des principes commerciaux clairs, la Société s'efforce continuellement d'être orientée vers les résultats, répondant aux besoins des clients d'une façon efficiente, mettant l'accent sur le service, et d'une façon responsable. C'est pourquoi la SCHL doit s'adapter à l'évolution des besoins des Canadiens à l'aide d'une gestion efficace et efficiente. Elle doit également veiller à ce que la planification des ressources humaines appuie les rôles et les responsabilités de la Société tout en demeurant réceptive aux besoins de ses employés.

La SCHL, l'agence fédérale du logement, doit son succès continu à sa faculté d'adaptation aux changements. Elle exploite ses programmes de dépenses, d'assurance et de placements pour se transformer en une société d'information et de communication de premier ordre, ainsi qu'en un catalyseur du changement.

Enjeux

La SCHL doit continuer de s'adapter à l'évolution du climat social et économique. Face aux effets d'une restructuration économique, de la modification des dispositions fédérales-provinciales, de l'évolution du secteur du logement, des questions environnementales, des dimensions prodigieuses que prennent les technologies de l'information et des nouveaux arrangements financiers avec le gouvernement, la SCHL doit s'efforcer de trouver les moyens de répondre aux besoins de logement et d'aménagement urbain des Canadiens. En même temps, ceux-ci s'attendent sans cesse à un meilleur service. Les Canadiens veulent participer au processus de prise de décision du gouvernement. La SCHL répond à la demande d'un service plus accessible et plus évident en faisant participer le public aux consultations régulières sur les programmes. La Société travaille continuellement à l'amélioration de la qualité du service aux Canadiens, par l'adoption de stratégies qui ont pour effet d'améliorer les produits de la SCHL, ainsi que la productivité. Toutes ces tâches doivent être accomplies compte tenu des restrictions financières.

La Société doit aussi tenir compte de l'évolution du climat des ressources humaines. Les structures familiales ont changé. Les couples à deux revenus et les parents uniques qui travaillent sont devenus la norme plutôt que l'exception. Les tendances démographiques indiquent que la main-d'œuvre diminuera dans les années 90.

La SCHL aura comme enjeux :

- ***d'offrir des services concurrentiels et efficaces tout en maintenant sa présence;***

ÉNONCÉ DES VALEURS DE LA SCHL

La SCHL est un organisme de service public qui aide les Canadiens à constamment améliorer leurs conditions de logement et de vie.

La SCHL est une organisation équitable et respectueuse envers ses employés. L'équité est la pierre angulaire de notre philosophie et de nos pratiques de gestion des ressources humaines.

La SCHL évolue. Nous sommes à l'écoute de nos clients et nous jouons un rôle de chef de file dans la satisfaction de leurs besoins.

La SCHL est attentive aux besoins. Rapidement et professionnellement, nous donnons suite aux demandes du Ministre, du gouvernement et de la population canadienne.

La SCHL est responsable. Nous avons le devoir, envers le gouvernement du Canada et le Parlement, de gérer de façon responsable les fonds qui nous sont confiés et de nous acquitter de notre mandat en faisant preuve de créativité, d'honnêteté et d'intégrité.

La SCHL est présente. Le public reconnaît la contribution fédérale aux questions de logement, et la SCHL comme l'agence fédérale qui aide à répondre aux besoins de logement.

La SCHL est axée sur les résultats. Nous exposons nos objectifs avec clarté, nous ne ménageons aucun effort pour les atteindre, et évaluons sans cesse notre rendement pour trouver des moyens de l'améliorer.

La SCHL est fiable. C'est une entreprise avec laquelle il est agréable de faire des affaires, ainsi qu'un bon partenaire. Nos partenaires et clients savent que nous nous acquittons de nos engagements.

- ***de maximiser la qualité et la productivité en période de restrictions;***
- ***d'attirer l'intérêt des employés et de chercher à les motiver et à les satisfaire; et***
- ***de devenir une société assumant des responsabilités environnementales.***

Orientations stratégiques

Offrir des services concurrentiels et efficaces tout en maintenant sa visibilité

La SCHL offre des produits et des services à de nombreux clients dont les besoins diffèrent. Au cours des dernières années, la Société a joué le rôle d'initiateur/catalyseur du changement, grâce à certains mécanismes, comme le programme Abordabilité et Choix toujours et toutes sortes de forums pour aborder conjointement les questions du développement urbain durable, du financement de l'habitation et du logement pour les personnes âgées.

La prestation des services et des produits les plus efficients exige l'engagement de tous les employés. Étant donné son nouveau style de leadership et l'utilisation accrue des technologies de l'information, la SCHL doit assurer la formation permanente et le perfectionnement de ses employés afin de continuer d'offrir d'autres services et produits et de s'adapter à de nouveaux concepts de leadership et de gestion. La structure de la Société doit être flexible pour répondre à l'évolution de ses attributions. En même temps, il importe de faire participer les employés aux décisions qui sont prises sur les façons de mieux servir les différents clients. Il incombe aux employés de profiter des occasions qu'offre le principe de responsabilisation pour constamment améliorer les services. Les occasions varient localement. L'amélioration constante de la qualité du service est un objectif qui met en jeu le partage de l'information et le travail d'équipe à tous les niveaux de la Société.

Une bonne planification à l'échelle de l'organisation et à l'échelle locale est également essentielle pour produire plus avec moins. La planification des ressources humaines sera prévue à tous les niveaux pour que les employés aient les compétences et les ressources nécessaires pour réaliser les objectifs commerciaux de la Société.

La majorité des Canadiens ne comprennent pas vraiment l'importance du rôle du gouvernement fédéral pour venir en aide aux ménages nécessiteux. Des ententes entre la SCHL et les organismes provinciaux et municipaux permettent d'appliquer de nombreux programmes de logement social.

La SCHL redoublera d'efforts pour mieux faire connaître le rôle du gouvernement fédéral dans l'amélioration des conditions de logement des Canadiens.

Résumé

La SCHL :

- s'assurera qu'elle joue son nouveau rôle d'initiateur/catalyseur du changement en demeurant réceptive aux conditions locales;
- renforcera de bonnes méthodes de planification; et
- rehaussera les initiatives visant à se mettre en évidence.

Maximiser la qualité et la productivité en période de restrictions

La Société, avec son portefeuille d'actif d'une valeur de quelque neuf milliards de dollars, est l'une des plus importantes institutions financières au Canada. En ce moment, les dispositions financières de la Société avec le gouvernement fédéral font l'objet d'une révision. La Société aura ainsi plus de souplesse pour rapprocher l'actif et le passif de ses programmes. En outre, d'autres arrangements lui permettront de gérer le risque inhérent aux taux d'intérêt et de minimiser les coûts de financement des programmes.

La Société continuera d'utiliser toutes ses ressources de la façon la plus efficace et efficiente. Les succursales et les bureaux locaux constituent une partie importante de l'organisation de la SCHL. Une technologie de l'information perfectionnée reliant ce réseau de bureaux permet de diffuser des messages et de l'information en direct dans l'ensemble de la Société. De nouvelles méthodes conviviales seront mises au point pour communiquer au public des renseignements sur la production de logements. La SCHL dépendra beaucoup de ses bureaux pour rehausser la qualité du service. Elle établira de nouvelles relations entre la SCHL et la collectivité et cherchera de nouvelles façons de faire des affaires,

afin de mieux servir les Canadiens en matière de logement et d'aménagement urbain. De nouveaux systèmes de gestion et plans d'utilisation des ressources humaines, y compris de nouvelles mesures du rendement, seront mis au point par rapport à ces nouveaux rôles et orientations.

Résumé

La SCHL :

- veillera à une gestion efficiente de l'organisation;
- s'appliquera à rehausser la qualité du service; et
- concevra de nouveaux systèmes de gestion et plans d'utilisation des ressources humaines afin de s'adapter aux nouveaux rôles et orientations.

Attirer les candidats et conserver les employés engagés, motivés et satisfaits

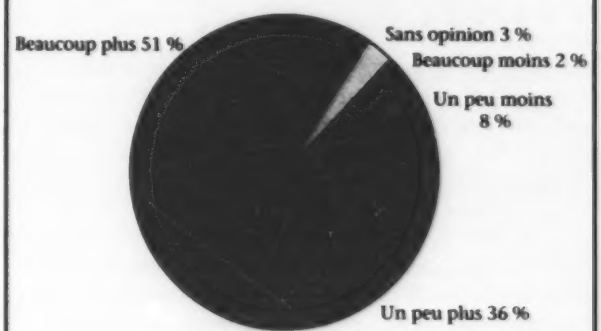
Les changements économiques et sociaux modifient les modes de vie et de travail de chacun. La technologie transforme la nature du travail, la façon dont il est organisé et les compétences requises. Le travail dépend de plus en plus de l'information. La SCHL n'échappe pas à cette tendance.

En raison de ses nouvelles attributions, la SCHL doit faire une plus grande place aux techniques de communication, de consultation et de négociation ainsi qu'aux compétences d'administration et de planification. Ses stratégies de recrutement et de planification des ressources doivent prévoir pour les employés des possibilités de formation, de perfectionnement et de croissance personnelle. Par la même occasion, la SCHL mettra au point des stratégies répondant aux objectifs d'équité en matière d'emploi. Elle reconnaît également que les employés les plus engagés et productifs sont ceux qui participent activement à l'établissement de leurs objectifs de carrière et plans de formation.

Le rythme du monde du travail s'est accéléré avec l'élargissement des possibilités qu'offre la technologie. En même temps, la restructuration économique et la rareté des ressources ont entraîné la compression et la réorganisation des effectifs. L'employé a la tâche délicate de maintenir l'équilibre entre ses responsabilités professionnelles et familiales (voir figure 16).

Figure 16

La famille devient-elle plus importante?

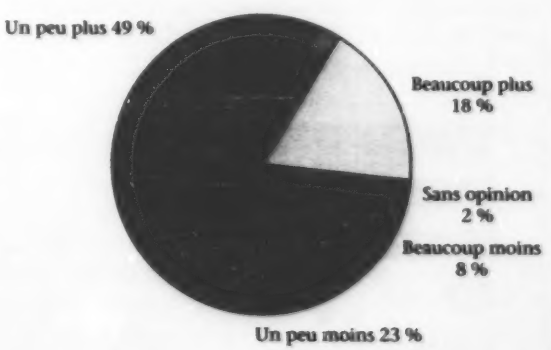


Source : The Big Picture: What Canadians Think About Almost Everything *par Allan Gregg and Michael Posner, publié par Macfarlane Walter & Ross, 1990*

Les employés recherchent également la variété et les responsabilités dans leur emploi, ainsi que les possibilités de développement personnel en tant que membre d'une famille et de la collectivité (voir figure 17).

Figure 17

Quelle importance attachez-vous à votre travail?
Votre carrière vient-elle à occuper une part plus importante ou moins importante dans votre vie?



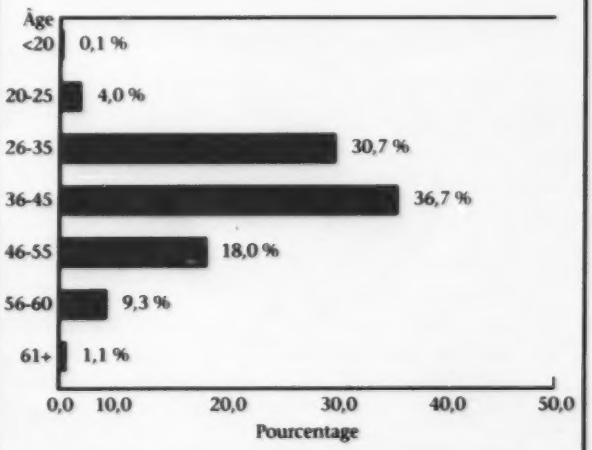
Source : The Big Picture: What Canadians Think About Almost Everything *par Allan Gregg and Michael Posner, publié par Macfarlane Walter & Ross, 1990*

Ces tendances se sont remarquées à la SCHL ces dernières années. La Société a mis en place une technologie de communications informatiques tout en réorganisant ses effectifs afin de s'adapter à ses nouveaux rôles et responsabilités. La SCHL examinera d'autres façons d'aider les employés à concilier leurs obligations familiales et professionnelles.

La SCHL compte une forte proportion d'employés de 35 à 44 ans (voir figure 18). Le fait que peu d'employés approchent de la retraite entraîne un plafonnement des carrières. La difficulté consiste à retenir des employés de valeur en dépit du manque de possibilités d'avancement. La SCHL essaiera par diverses façons de motiver et de satisfaire les employés. Elle les fera davantage participer aux décisions et favorisera les stages interservices, les mutations latérales, la reconnaissance du travail d'équipe et la mobilité. On a rendu hommage aux réalisations de la SCHL, notamment au soin qu'elle prend de ses employés. Le *Financial Post* l'a inscrite sur la liste des sociétés d'élite, le vérificateur général l'a choisie comme l'un des organismes gouvernementaux les plus performants, et les employés eux-mêmes ont réagi positivement dans un sondage sur le climat organisationnel. Cette reconnaissance résulte en grande partie de la mission dont elle s'acquitte avec constance au fil des années pour assurer un toit aux Canadiens, et du respect de ses valeurs d'entreprise. La SCHL continuera dans cette voie.

Figure 18

Employés réguliers de la SCHL par catégories d'âge
Juillet 1990



Source : SCHL

Résumé

La SCHL :

- améliorera la détection des aptitudes et la formation à l'appui des rôles et des responsabilités en évolution;
- encouragera une plus grande diversité et flexibilité des tâches afin de permettre aux employés de s'adapter au changement; et
- examinera les moyens d'aider les employés à concilier les responsabilités professionnelles et familiales.

Devenir une société assumant des responsabilités environnementales

Outre ses responsabilités envers ses employés et ses clients, la SCHL assume une responsabilité sociale. Elle doit plus précisément s'assurer que ses programmes, ses activités et ses opérations quotidiennes tiennent compte des questions environnementales. La SCHL participe activement au Plan vert du gouvernement fédéral. En plus de ses initiatives environnementales précédentes en matière de technologie, d'habitation et de développement urbain durable, la SCHL tient compte des aspects environnementaux dans toutes ses activités, dans l'élaboration des politiques et des programmes et évalue également les répercussions environnementales des statuts régissant son fonctionnement.

La SCHL coordonnera ses activités reliés à l'environnement et au développement urbain durable avec celles du Plan vert du gouvernement.

Résumé

La SCHL :

- stimulera l'adoption de programmes et d'activités tenant compte de l'environnement.